



e

COMUNE DI GRADO
Provincia di Gorizia

Delibera di Consiglio n. 3/2018

OGGETTO: Variante generale alla componente strutturale del vigente Piano Regolatore Generale Comunale e alla componente operativa congruente con alcuni aspetti strategici ritenuti prioritari. Art. 63 bis comma 8 L.R. 5/2007. Formulazione delle direttive per la predisposizione della variante. Apposizione della salvaguardia con contestuale individuazione delle porzioni di territorio comunale assoggettate.

Deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.1 c.19 della LR 21/2003 e s.m.i.

L'anno 2018 il giorno 26 del mese di FEBBRAIO alle ore 10:00, nella sala comunale, in seguito a convocazione disposta con invito scritto e relativo ordine del giorno notificato ai singoli Consiglieri, si è riunito il Consiglio Comunale, sessione straordinaria, seduta pubblica, di prima convocazione.

Parere favorevole di sola regolarità tecnica. Art.49, D.Lgs.267/2000 dd.20.02.2018
AREA URBANISTICA -
PATRIMONIO - EDILIZIA
PRIVATA - ATTIVITA'
ECONOMICHE
IL DIRIGENTE
f.to. ing. Renato Pesamosca

Al momento della trattazione dell'argomento in oggetto sono presenti i seguenti componenti il Consiglio comunale:

Attesta la regolarità contabile e la copertura finanziaria della spesa dd.21.02.2018
SERVIZIO FINANZIARIO
IL DIRIGENTE
f.to dott. Gianluca Venier

		Presente/Assente
Raugna Dario	Sindaco	Presente
Fabris Fabio	Consigliere	Presente
Gordini Annamaria	Consigliere	Presente
Facchinetti Fiorenzo	Consigliere	Presente
Polo Sara	Consigliere	Presente
Marchesan Damiano	Consigliere	Presente
Marchesan Sebastiano	Consigliere	Presente
Lauto Dario	Consigliere	Presente
Polo Matteo	Consigliere	Presente
Reverdito Greta	Consigliere	Presente
Gaddi Claudio	Consigliere	Presente
Kovatsch Claudio	Consigliere	Assente
Medeot Elisabetta	Consigliere	Presente
Marin Roberto	Consigliere	Assente
Delbello Maurizio	Consigliere	Presente
Borsatti Roberto	Consigliere	Presente
Cicogna Luciano	Consigliere	Presente

Partecipa il Segretario Generale dott. Salvatore Di Giuseppe
Constatato il numero legale degli intervenuti assume la presidenza il sig. Raugna Dario nella sua qualità di Sindaco ed espone gli oggetti iscritti all'ordine del giorno e su questi il Consiglio adotta la seguente deliberazione:

PREMESSO che con delibera della Giunta Regionale n°627 del 24 marzo 2005, pubblicata sul B.U.R. n°18 del 4/5/2005, avente come oggetto: *Comune di Grado: conferma parziale di esecutività delle deliberazioni consiliari n°9 dell'8 maggio 2004 e n°12 del 31 gennaio 2005, di approvazione del Piano Regolatore generale comunale* è entrato in vigore il Nuovo Piano Regolatore Generale Comunale, in seguito denominato P.R.G.C.;

CHE il nuovo P.R.G.C., ai sensi del 5° comma, lett.a, punto 2, dell'art. 30 della L.R. 52/1991, conteneva la rappresentazione schematica della strategia del Piano, risultante dalla sintesi degli elementi strutturali del territorio relazionati alle previsioni del piano stesso, composta da un quaderno: *Relazione sul recepimento degli obiettivi, sulle strategie e sulla flessibilità* ed una tavola grafica *Tav. P00: Elaborato grafico degli elementi strutturali*, elaborati in seguito denominati Piano struttura;

CHE il P.R.G.C., dalla sua entrata in vigore, è stato oggetto di ventisette varianti, due delle quali hanno interessato il Piano Struttura: la Variante n°6: *Comprensorio turistico di Primero* e la Variante stralcio n°24: *Spiagge*;

CHE con delibera del Consiglio Comunale n°41/2013, avente come oggetto: *“Variante sostanziale di manutenzione al Piano Regolatore Generale Comunale. Direttive ai sensi e per gli effetti di cui all'8° comma dell'art. 63bis della Legge Regionale n. 5/2007”*, si sono emanate 27 direttive in base alle quali si doveva predisporre una revisione completa del PRGC;

CHE con delibera del Consiglio Comunale n°10/2015 del 10/06/2015, avente come oggetto: *“Atto di indirizzo per la redazione di una variante al PRGC destinata alle strutture ricettive al fine di limitare le altezze all'interno della zona omogenea B0”*, di fatto si introduceva una direttiva aggiuntiva a quelle emanate con deliberazione del Consiglio Comunale n° 41/2013 con la quale si proponeva di limitare le altezze delle strutture ricettive all'interno della Zona B0;

CHE tali direttive non sono state sostanziate in una variante al PRGC, fatto salvo:

- a) per la direttiva n°15, relativa alle spiagge, che ha portato alla predisposizione ed approvazione della **Variante stralcio n°24: Spiagge**, entrata in vigore il 29/03/2017 a seguito della pubblicazione sul BUR n°13 della Deliberazione della Giunta regionale 17 marzo 2017, n. 462, avente come oggetto: *Comune di Grado: conferma di esecutività della deliberazione consiliare n. 3 del 16.02.2017, di approvazione della variante n. 24 al Piano regolatore generale comunale.*;
- b) per la direttiva integrativa introdotta il 10/06/2015, che ha portato alla predisposizione ed approvazione della **Variante di livello comunale n°25: strutture ricettive**, entrata in vigore il 12/07/2017 a seguito di pubblicazione sul BUR n°28 della Deliberazione del Consiglio Comunale n°20/2017 del 28/06/2017, avente come oggetto: *Variante di Livello Comunale n°25 al Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC). Controdeduzioni a osservazioni e opposizioni. Approvazione della Variante.*

CHE il Documento Unico di Programmazione 2018 – 2020, in seguito definito DUP, di cui al D.Lgs. 28 dicembre 2011 “Sperimentazione della disciplina concernente i sistemi contabili e gli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro enti ed organismi, di cui all'articolo 36 del decreto legislativo 23 giugno 2011 n. 118” ha definito come primi cinque punti dei suoi obiettivi strategici tematiche riguardanti la gestione e programmazione territoriale, raggruppate nel capitolo *Grado Città sostenibile*, così declinate:

- 1) *Piano Urbano della mobilità*
- 2) *Il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS)*
- 3) *Piano Regolatore*
- 4) *Piano di riqualificazione urbana di grado pineta (piano particolareggiato del traffico di Grado Pineta)*
- 5) *Valorizzazione parte rurale*

CHE per quanto riguarda il Piano Regolatore nel DUP, fra l'altro, si legge:

“...2) nel corso del 2017 sarà perfezionato l'incarico per la redazione degli elaborati grafici e descrittivi relativi ad una variante generale al P.R.G.C. relativamente alla componente strutturale e ciò nel tentativo di definire la “cornice di programmazione urbanistica” del territorio secondo criteri improntati ad uno sviluppo sostenibile; attraverso una attuazione dei contenuti della L.R. 5/2007 la volontà dell'Amministrazione è quella di realizzare una programmazione a cascata che, a partire dai contenuti generali, scenda poi nei dettagli della pianificazione urbanistica del territorio.

Durante il 2018 saranno quindi formulate le direttive dell'Amministrazione, da parte del Consiglio Comunale (e ciò ai sensi del comma 8, art. 63 bis della L.R. 5/2007) per la redazione della variante generale al P.R.G.C. relativamente alla componente strutturale; le direttive potranno determinare, ai sensi dell'art. 63 ter comma 2, della citata L.R. 5/2007, l'applicazione dell'istituto della salvaguardia, ciò avverrà specialmente per quelle porzioni del territorio comunale in cui l'applicazione delle direttive determini una riduzione dei carichi e/o dei fabbisogni.

A tale scopo la deliberazione del Consiglio Comunale propedeutica alla formulazione delle direttive dovrà essere corredata da adeguate analisi del contesto territoriale. Qualora gli obiettivi del P.U.M.S. risultassero essere declinati nel corso del 2018 si dovrà tenere in debito conto della loro portata tanto nella formulazione delle direttive quanto nella redazione della variante generale al P.R.G.C. relativamente alle componenti strutturali.”

CHE con Determinazione Dirigenziale n°687 del 31 agosto 2017 è stato conferito l'incarico per lo sviluppo degli elaborati scritti e grafici finalizzati all'approvazione di una Variante Generale al vigente P.R.G.C. per la sola parte strutturale al dott. Roberto Rossetto, legale rappresentante della società Terre s.r.l. Via delle Industrie, 15, Parco Scientifico Tecnologico Vega - 30175 VENEZIA, professionista capofila nella redazione delle fasi preliminari della Variante Generale di manutenzione, poi sostanziatasi nella sola Variante Stralcio n°24 – Spiagge;

VISTO l'elaborato depositato in data 19.02.2018, a firma del professionista incaricato, denominato: *“Documento di analisi preliminare del territorio finalizzato all'emissione di Direttive per una Variante agli elementi Strategici e strutturali del Piano Regolatore Generale Comunale”*, allegato sub A alla presente deliberazione, suddiviso in 6 capitoli:

- 1) Premesse;
- 2) Primi contenuti conoscitivi;
- 3) Vision territoriale;
- 4) Direttive;
- 5) Apposizione di salvaguardie contestuali all'adozione delle Direttive;
- 6) Figure

CHE nel primo capitolo - **Premesse** - vengono enunciate le finalità del documento e tracciato il percorso che dovrà portare ad una variante generale al P.R.G.C ridefinendo prima il quadro essenziale di riferimento della pianificazione comunale costituito dal Piano Struttura secondo criteri improntati ad uno sviluppo sostenibile, accompagnato dalla rappresentazione schematica delle strategie di piano e ciò nell'ottica di una pianificazione territoriale comunale che si sviluppi “a cascata” definendo cioè dapprima i contenuti di carattere più ampio del piano in ossequio ai quali sviluppare successivamente e/o contemporaneamente la pianificazione operativa;

CHE nel secondo capitolo - **Primi elementi conoscitivi** - vengono illustrati ed analizzati:

- lo scenario territoriale e le relazioni in cui Grado si colloca;
- lo scenario urbanistico che sovrintende e regola la pianificazione comunale;
- la cronologia della pianificazione comunale illustrando il nuovo P.R.G.C. ed elencando puntualmente tutte le sue varianti, oltre che ad un elenco dei principali strumenti urbanistici attuativi (P.R.P.C.) in regime di vigenza e comunque aventi ancora significatività;

- gli elementi ordinatori, costituiti da:
 - vincoli e tutele, derivante dall’esistenza di tre zone ZSC/ZPS e di due Riserve Naturali Regionali che interessano il territorio del Comune di Grado;
 - Piano stralcio per l’assetto Idrogeologico (PAI) dei bacini dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta-Bacchiglione;
 - Piano stralcio per l’Assetto Idrogeologico (PAIR) dei bacini idrografici dei tributari della laguna di Marano - Grado, ivi compresa la laguna medesima;
 - PPR – Piano Paesaggistico Regionale, ora adottato con delibera della Giunta regionale n.1774 del 22 settembre 2017;
 - Scenario demografico e turistico, ove vengono illustrate le analisi preliminari al fine di rilevare una prima indicazione oggettiva delle tendenze in atto, funzionali e sufficienti alla formulazione delle Direttive (Macrotemi - Abitanti: diminuiscono i residenti ma aumentano le famiglie; Turisti: italiani in diminuzione, stranieri in aumento; Portualità: offerta turistica e domanda locale);

CHE nel terzo capitolo - ***Vision territoriale*** - si illustrano e si analizzano per approfondimenti successivi, i temi che poi, nel capitolo successivo, costituiranno la proposta di direttive; la trattazione parte dai **Principi di riferimento** in quanto la “...costruzione della visione strategica del piano ruota attorno a 10 parole chiave. Una sintesi dei **PRINCIPI DI RIFERIMENTO** funzionali alla definizione delle strategie di piano declinate all’interno di una rilettura di Grado dentro il suo sistema ambientale abbracciando il tema della resilienza e della destinazione slow...”; il capitolo prosegue descrivendo la **Vision**, ovvero i principi e lo scenario che si vogliono raggiungere una volta data completa attuazione alle previsioni pianificatorie; si passa quindi alla **Figura Territoriale**, che analizza le parti del territorio comunale che, nella loro mosaicatura, compongono l’immagine di Grado;

CHE la quarta parte del terzo capitolo suddivide il territorio per **Temi**, descrivendo nel dettaglio i contenuti e le azioni necessarie al raggiungimento della Vision e della Figura Territoriale, fornendo concreto supporto motivazionale a quelle che saranno le Direttive, trattate ed elencate nel capitolo successivo. I Temi trattati sono:

- 1) **Sistema ambientale:** Laguna, Valle Cavanata e Mula della Muggia, Riserve, Aree boscate, Verde agricolo, Verde Urbano; questo sistema abbraccia, caratterizza e qualifica l’intero sistema insediativo e turistico. Una specificità ambientale che nella visione strategica viene assunta come tema strutturale per una nuova visione territoriale ma soprattutto turistica, come elemento di attrattività ed emozionalità. Andranno pertanto definite l’ammissibilità ed i parametri di sostenibilità/compatibilità per la fruizione turistica degli ambiti naturalistici. La definizione degli indirizzi per il sistema ambientale presuppone un cambio del punto di vista, dal concetto di semplice tutela per parti a quello di rete e sostenibilità, come politica in grado di aumentare le resilienze del territorio attraverso la promozione dei servizi ecosistemici;
- 2) **Sistema paesaggistico:** Vincoli, strade panoramiche, itinerari, contesti figurativi, con visuali, Skyline identitario, Land mark, riferimenti identitari; questo sistema deve osservare ed interpretare il territorio attraverso gli elementi strutturali della sua forma ed identità e gli eventi storici che li hanno generati. I luoghi rappresentativi dell’identità locale: il centro storico, le permanenze dell’epopea turistica novecentesca, la laguna, i Casoni, la Bonifica, non più come frammenti isolati ma ricondotti all’interno di un unico impianto narrativo condiviso dalla comunità locale ed offerto al turista come esperienza complessa ed emozionale;
- 3) **Sistema insediativo:** Centro storico, consolidato ad alta densità, consolidato a bassa densità, consolidato produttivo, nuclei rurali, insediamento rurale puntuale, città programmata, assi urbani, villaggi turistici, alberghi; questo sistema sarà caratterizzato dalla presenza di un centro storico affacciato sul mare ed una città contemporanea residenziale e turistica che segue con densità e carature decrescenti il bordo del litorale fino alle rigide geometrie residenziali della bonifica, passando per l’isola dei villaggi. Un gradiente di antropizzazione che restituisce dal punto di vista percettivo uno skyline unico ed identitario. Una visione di Grado come città per le persone, che riporti al centro dell’attenzione la Comunità gradese,

tutelando e valorizzando i luoghi della sua identità, rivedendo i rapporti con il turismo in termini di reciprocità e multifunzionalità. Investendo sulla ramificazione, integrazione, qualità e prestazionalità della città pubblica, intesa come sistema di servizi e infrastrutture collettive strategicamente localizzate e opportunamente dimensionate per poter rispondere ed adattarsi al quotidiano carico residenziale e al sovraccarico turistico stagionalizzato. La pianificazione del sistema insediativo ricalibrata sulle quantità con riferimento al reale fabbisogno delle famiglie e rivista nella localizzazione, carature e tipologie con riferimento a nuovi e diversi obiettivi di qualità ambientale e paesaggistica;

- 4) **Sistema infrastrutturale:** Servizi, parco retro spiaggia, porte e soglie urbane, parcheggi, dorsali viabilità carrabile, dorsali mobilità lenta, dorsali mobilità nautica; in questo sistema la chiave di lettura dovrà essere quella della città pubblica, funzionale ed efficiente ovvero non solo il funzionamento delle singole componenti ma la capacità della città pubblica nel suo insieme (servizi, verde, mobilità) di assicurare un grado elevato di benessere per i suoi abitanti e qualità Urbana;
- 5) **Sistema Turistico:** Arenile, Villaggi Turistici, Residenza Turistica, Agriparco, Mote e Casoni, Porti, Terme, Golf, Ristori, Centri Visite, Itinerari; i temi di questo sistema sono in parte trattati anche nei precedenti sistemi; in questo sistema si tende ad una visione di Grado come città e meta turistica emozionale e multi esperienziale, che pone al centro del suo futuro sviluppo la revisione in termini di sostenibilità e reciprocità del rapporto tra il centro storico / città residenziale / sistema turistico / biodiversità.

CHE nel quarto capitolo vengono proposte le **Direttive** da sottoporre al vaglio ed alla successiva assunzione da parte del Consiglio Comunale; dopo una premessa in cui vengono riassunti i principi normativi e la sommaria illustrazione della strutturazione delle direttive vengono elencate le proposte di direttive suddivise per Temi, secondo l'ordine seguito nel terzo capitolo ossia: Sistema ambientale, Sistema paesaggistico, Sistema insediativo, Sistema infrastrutturale, Sistema Turistico;

DATO ATTO che per ciascun sistema, come sopra menzionato, le direttive sono ulteriormente suddivise in Componente strutturale e in Componente operativa, a seconda se siano destinate alla revisione del Piano struttura o della parte operativa del P.R.G.C.;

CONSIDERATO che la proposta di cui sopra riserva la dizione "*direttiva prioritaria*" alle direttive che riguardano la componente operativa che debbono essere poste in atto con una variante sincrona alla componente strutturale, laddove si ritenga che la declinazione delle nuove strategie ispiratrici del Piano Regolatore Generale Comunale debba trovare immediata coerenza a livello operativo;

PRECISATO che laddove si operi con variazioni del Piano a livello operativo queste non saranno immediatamente cogenti per gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa con Piani Regolatori Particolareggiati Comunali vigenti che conservano efficacia fino alla loro naturale scadenza, determineranno invece il nuovo scenario di riferimento alla scadenza dei PRPC vigenti o costituiranno l'elemento di riferimento in caso di novazioni sostanziali dei PRPC;

RITENUTO di condividere sia l'impostazione data alla proposta di direttive, sia gli scenari prefigurati, sia i contenuti espressi, che risultano perfettamente coerenti con gli indirizzi alla base del programma elettorale e con i contenuti del DUP, orientando lo sviluppo di Grado non più verso una incontrollata proliferazione di edifici residenziali destinati ad essere sottoutilizzati, ma verso un più completo ed omnicomprensivo scenario di sviluppo sostenibile;

DATO ATTO che il Quinto Capitolo del già citato Documento di analisi preliminare contiene una **proposta di opposizione di salvaguardie** contestuale all'adozione delle direttive e ciò in virtù del fatto che le direttive illustrate nel documento di analisi preliminare potrebbero essere vanificate dalle previsioni del piano

attualmente vigente che sono in palese contrasto con i paradigmi che sorreggono la nuova strategia pianificatoria;

RITENUTO, per quanto sin qui adeguatamente motivato:

- Di fare proprie le considerazioni contenute nel **“Documento di analisi preliminare del territorio di Grado finalizzato all’emissione di direttive per una variante agli elementi strategici e strutturali del piano regolatore generale comunale”** – Allegato sub A alla presente deliberazione;
- Di fare propria la proposta di direttive di cui al capitolo 4 del **“Documento di analisi preliminare del territorio di Grado finalizzato all’emissione di direttive per una variante agli elementi strategici e strutturali del piano regolatore generale comunale”** – Allegato sub A alla presente deliberazione e di impartire, conseguentemente, le direttive per la redazione di **Variante generale alla componente strutturale del vigente Piano Regolatore Generale Comunale e alla componente operativa congruente con alcuni aspetti strategici ritenuti prioritari**, come di seguito declinate:

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 e) del **Documento di analisi preliminare** strutturando il percorso autorizzativo da porre in essere per la sua approvazione;
- 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;
- e) 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.

Sistema Paesaggistico

Componente strutturale

Nelle more dell’approvazione del Piano Paesaggistico Regionale, cui la pianificazione locale dovrà adeguarsi, 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.

Componente operativa

Recepire ed adeguare, qualora intervenga l'approvazione del P.P.R., anche per stralci successivi, il vigente P.R.G.C. al P.P.R. stesso, secondo le modalità definite nelle norme tecniche di attuazione del P.P.R.

Sistema Insediativo

Componente strutturale

- a) Verificare e/o confermare il perimetro del Centro storico e definire le strategie operative;
- b) Verificare e/o modificare il perimetro della zona omogenea B in coerenza con le altre direttive; definire le strategie operative;
- c) 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;
- d) 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;
- e) 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;
- f) 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 socio economici, si dovrà:

Zona C – "Ex Cavarera"

- 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;
- 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 ed ambientale;
- Verificare se l'area restante dell'originario ambito C Cavarera, (al netto delle 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, una infrastrutturazione leggera preferibilmente per scopi turistico/ricettivi all'aria aperta, da realizzarsi secondo i principi di reversibilità ed integrazione 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*. 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.,.

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 di porre in essere 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 alle sopravvenute normative regionali in materia di interventi edilizi e trasferirle 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 B e B0* – valutare una rivisitazione complessiva dell'attuale disciplina, procedendo 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 Morfotipi* individuati dal Piano Paesaggistico Regionale;
- *appartenenza alla Zona B0*, ambito di pertinenza paesaggistica del centro storico;
- caratteri morfologici e destinazioni d'uso prevalenti;
- contestualizzazione e ruolo all'interno della *Scena Urbana*;
- ruolo e contributo all'interno dello skyline identitario;
- sicurezza Idraulica e coerenza con il PAIR di recente adozione.

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

- 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 limitamente a ex Cavarera, 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

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);

Componente operativa

Procedere ad una ricognizione e rivisitazione degli standard urbanistici al fine di determinare le condizioni per il loro mantenimento e/o integrazione.

Sistema Turistico

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;
- b) rettifica del perimetro della zona G1 per comprendervi 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;
- c) 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 villaggi turistici;

- d) 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;
- e) valutazione, per quali parti dell'area agricola, 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);
- f) 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) Recepire le modifiche al perimetro della Zona G1 (**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 – Comparto B.

RITENUTO altresì, per coerenza del disegno pianificatorio, di ritenere che le direttive impartite con la presente deliberazione superano e sostituiscono quelle impartite con la deliberazione del Consiglio Comunale n° 41/2013;

RICORDATO che l'articolo **63 ter della Legge Regionale 5/2007** prevede che, in sede di **adozione delle direttive**, possano essere deliberate normative di salvaguardia per gli interventi in contrasto con le stesse e

ritenuto pertanto di far propria la proposta di apposizione di salvaguardie come esplicitate nel Documento di analisi preliminare per alcuni aspetti ritenuti strategici;

RITENUTO di esplicitare le normative di salvaguardia nel modo che segue:

1. individuazione delle parti del territorio sulle quali prevedere la non ammissibilità della destinazione d'uso residenziale (secondo le definizioni delle destinazioni d'uso previste dall'art.5 della L.R. 19/2009 e s.m.i.);
2. individuazione delle parti del territorio sulle quali prevedere l'applicazione di un indice di fabbrica fondiario, come definito dal vigente P.R.G.C., che non potrà superare il valore di **0,5 mc/mq**;
3. individuazione delle parti del territorio sulle quali prevedere l'applicazione di un indice di fabbrica fondiario, come definito dal vigente P.R.G.C., che non potrà superare il valore di **0,3 mc/mq**;

DATO ATTO che la presente deliberazione è corredata, come peraltro previsto dal citato art. 63 ter della L.R. 5/2007, da **idoneo elaborato grafico con l'indicazione delle aree soggette a regime di salvaguardia** allegato alla presente sotto le lettere sub B e C;

VISTA la Legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5;

VISTA la Legge regionale 25 settembre 2015, n. 21;

VISTO l'art.48 del D.Lgs. 267/2000;

VISTA la legge Regionale 21/2003;

DATO ATTO che il testo integrale della discussione sarà riportato nel verbale di seduta;

Con voti favorevoli n.11, astenuti n. 4 (Cicogna, Delbello, Borsatti e Medeot), espressi per alzata di mano;
Presenti e votanti n. 15 Consiglieri;

DELIBERA

- 1) **di approvare e rendere proprio** il “**Documento di analisi preliminare del territorio di Grado finalizzato all'emissione di direttive per una variante agli elementi strategici e strutturali del piano regolatore generale comunale**” redatto dal dott. Roberto Rossetto, legale rappresentante della società Terre s.r.l. Via delle Industrie, 15, Parco Scientifico Tecnologico Vega - 30175 VENEZIA, che viene allegato sub **A** alla presente deliberazione, divenendone parte integrante e sostanziale;
- 2) **di impartire**, conseguentemente, ai sensi dell'ottavo comma dell'articolo 63 bis della Legge Regionale 5/2007, le direttive per la redazione della **Variante generale alla componente strutturale del vigente Piano Regolatore Generale Comunale e alla componente operativa congruente con alcuni aspetti strategici ritenuti prioritari** come di seguito declinate

Sistema ambientale

Componente strutturale

- f) Individuare il perimetro dell'**infrastruttura verde** secondo le modalità di cui al paragrafo 3.4.1 lettera b) del **Documento di analisi preliminare**;
- g) 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;

- h) 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 e) del **Documento di analisi preliminare** strutturando il percorso autorizzativo da porre in essere per la sua approvazione;
- i) 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;
- j) 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.

Sistema Paesaggistico

Componente strutturale

Nelle more dell'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale, cui la pianificazione locale dovrà adeguarsi, 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:

- d) precisare e individuare i **percorsi panoramici**: carrabili, ciclabili e pedonali;
- e) precisare i **coni visuali**, riportando quelli di maggior rilevanza scenografica e panoramica, predisponendo per ciascuno una specifica scheda descrittiva;
- f) individuare i **Riferimenti paesaggistico/identitari** di scala comunale e i relativi contesti di pertinenza paesaggistica.

Componente operativa

Recepire ed adeguare, qualora intervenga l'approvazione del P.P.R., anche per stralci successivi, il vigente P.R.G.C. al P.P.R. stesso, secondo le modalità definite nelle norme tecniche di attuazione del P.P.R.

Sistema Insediativo

Componente strutturale

- g) Verificare e/o confermare il perimetro del Centro storico e definire le strategie operative;
- h) Verificare e/o modificare il perimetro della zona omogenea B in coerenza con le altre direttive; definire le strategie operative;
- i) 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;
- j) 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;

- k) 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;
- l) 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 socio economici, si dovrà:

Zona C – "Ex Cavarera"

- *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;*
- *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 ed ambientale;*
- *Verificare se l'area restante dell'originario ambito C Cavarera, (al netto delle 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, una infrastrutturazione leggera preferibilmente per scopi turistico/ricettivi all'aria aperta, da realizzarsi secondo i principi di reversibilità ed integrazione 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. 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.*

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 di porre in essere le seguenti azioni:

i) Zona omogenea A – Centro Storico: Procedere ad una rivisitazione complessiva delle norme attualmente contenute nel Piano Particolareggiato del Centro Storico, adeguandole alle sopravvenute normative regionali in materia di interventi edilizi e trasferirle 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;

j) *Zona omogenea B e B0* – valutare una rivisitazione complessiva dell’attuale disciplina, procedendo 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 Morfotipi* individuati dal Piano Paesaggistico Regionale;
- *appartenenza alla Zona B0*, ambito di pertinenza paesaggistica del centro storico;
- caratteri morfologici e destinazioni d’uso prevalenti;
- contestualizzazione e ruolo all’interno della *Scena Urbana*;
- ruolo e contributo all’interno dello skyline identitario;
- sicurezza idraulica e coerenza con il PAIR di recente adozione.

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

- 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).

k) 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 limitamente a ex Cavarera, comparto A e B ex Sacca dei Moreri**);

l) Modificare il perimetro della zona G1 (**direttiva prioritaria**);

m) 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**);

n) Rivedere i parametri urbanistici della zona G1 in coordinamento con la rivisitazione della componente strutturale (**direttiva prioritaria**);

o) Rivedere i perimetri e l’entità delle zone D2 in coordinamento con la rivisitazione della componente strutturale;

p) 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

Componente strutturale

e) Individuare l’infrastruttura verde locale come descritto al paragrafo 3.4.5 lettere a) del **Documento di analisi preliminare**;

- f) 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);
- g) 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);
- h) 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);

Componente operativa

Procedere ad una ricognizione e rivisitazione degli standard urbanistici al fine di determinare le condizioni per il loro mantenimento e/o integrazione.

Sistema Turistico

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:

- g) 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;
- h) rettifica del perimetro della zona G1 per comprendervi 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;
- i) 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 villaggi turistici;
- j) 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;
- k) valutazione, per quali parti dell'area agricola, 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);
- l) 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

- g) Recepire le modifiche al perimetro della Zona G1 (**direttiva prioritaria**)
- h) Eliminare la destinazione residenziale all'interno della Zona G1, per le motivazioni e modalità precedentemente descritte (**direttiva prioritaria**)
- i) Confermare per il Villaggio Cà Laguna (Ca' Marin) la destinazione d'uso turistico ricettiva di quanto già edificato (**direttiva prioritaria**)
- j) 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;
- k) 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;
- l) 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 – Comparto B.

- 3) **di deliberare**, ai sensi del combinato disposto dell'art. 20 e dell'articolo 63 ter della Legge Regionale 5/2007 normative di salvaguardia per gli interventi in contrasto con le direttive sopra emanate per alcuni aspetti ritenuti strategici, come illustrato nel "**Documento di analisi preliminare del territorio di Grado finalizzato all'emissione di direttive per una variante agli elementi strategici e strutturali del piano regolatore generale comunale**" come di seguito sostanziate:
- a) individuazione delle parti del territorio sulle quali prevedere la non ammissibilità della destinazione d'uso residenziale (secondo le definizioni delle destinazioni d'uso previste dall'art.5 della L.R. 19/2009 e s.m.i.);
 - b) individuazione delle parti del territorio sulle quali prevedere l'applicazione di un indice di fabbrica fondiario, come definito dal vigente P.R.G.C., che non potrà superare il valore di **0,5 mc/mq**;
 - c) individuazione delle parti del territorio sulle quali prevedere l'applicazione di un indice di fabbrica fondiario, come definito dal vigente P.R.G.C., che non potrà superare il valore di **0,3 mc/mq**;
- 4) **di dare atto** che le normative di salvaguardia come sopra esplicitate trovano applicazione nelle aree evidenziate negli allegati grafici sub "B" e "C" alla presente deliberazione, facendone parte integrante e sostanziale;
- 5) **di dare atto** inoltre che le misure di salvaguardia (ai sensi dell'art.20 comma 3) non si applicano:
- a. agli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo;
 - b. per gli interventi di pubblica utilità e interesse pubblico;
 - c. per gli interventi. previsti al capo VII della Legge Regionale n° 19 dell'11 novembre 2009;
 - d. per gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa con Piani Regolatori Particolareggiati Comunali vigenti fino alla loro naturale scadenza, significando che costituiranno l'elemento di riferimento in caso di novazioni sostanziali dei PRPC.
- 6) **di incaricare** il Dirigente dell'Area Urbanistica, Patrimonio, Edilizia Privata ed Attività Economiche di assumere ogni altro provvedimento conseguente alla presente deliberazione.

Inoltre, attesa l'urgenza, alla luce dell'importanza strategica, come declinata nel Documento Unico di Programmazione, che una nuova visione della pianificazione urbanistica del territorio gradese riveste per l'ordinato sviluppo socio economico

Con voti favorevoli n.12, astenuti n. 3 (Delbello, Borsatti e Medeot), espressi per alzata di mano; Presenti e votanti n. 15 Consiglieri;

DELIBERA

- di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 1 comma 19 della L.R. 11.12.2003, n. 21.

Letto, confermato e sottoscritto,

Il Sindaco
Raugna Dario

firmato digitalmente ai sensi D.Lgs. 82/2005

Il Segretario Generale
Di Giuseppe Salvatore

firmato digitalmente ai sensi D.Lgs. 82/2005

Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: DI GIUSEPPE SALVATORE

CODICE FISCALE: DGSSVT52E13G273Z

DATA FIRMA: 28/02/2018 08:10:33

IMPRONTA: 17FA9B72DD282765D6CB149F10DECA34817DEE404ED5C8BE69E0D93DDBF43614
817DEE404ED5C8BE69E0D93DDBF4361401125B696B175C0F363256554C8B44C9
01125B696B175C0F363256554C8B44C932FC8C409342E55668940539DFF176CB
32FC8C409342E55668940539DFF176CBC6D1F2A40AC4B6EC39B0C91799CE5899

NOME: RAUGNA DARIO

CODICE FISCALE: RGNDRA70A17E098K

DATA FIRMA: 02/03/2018 09:12:09

IMPRONTA: 632EA52AFC3E3B7A45A2C9401EC6E3F305CCEE1C868833D318DC4F092DD42F3C
05CCEE1C868833D318DC4F092DD42F3C968B5176DB75EDDBE506D746C6BEFCE0
968B5176DB75EDDBE506D746C6BEFCE023D0CB18E797193D490B98F4FDCDD2B1
23D0CB18E797193D490B98F4FDCDD2B105298307BE08F01CAA8BEECEFE63061F