



CITTA' DI CHIOGGIA
PIANO PARTICOLAREGGIATO
ARENILE DI SOTTOMARINA
E ISOLA VERDE
VARIANTE

ALL. 01

Relazione

Progettista
Marina Pacchiani Urbanista
Mirco Battista Urbanista

Il Sindaco
Dott. Romano Tiozzo Pagio

Marco Rossato Urbanista
Rosanna Di Vilio Tecnico del Rilievo
Denis Piteh Architetto
Gianluca Penzo Esperto Gis

Il Dirigente
Settore Urbanistica
Ing. Massimo Valandro

SISTEMI TERRITORIALI srl

Approvato con Delibera C.C. n.185 del 22 dicembre 2009 Controdeduzione e Approvazione
Variante al Piano Particolareggiato dell'Arenile di Sottomarina e Isola Verde

<i>Principali caratteristiche ambientali dell'arenile di Sottomarina e Isola Verde.....</i>	<i>2</i>
<i>Origini storiche: la scoperta della spiaggia.....</i>	<i>4</i>
<i>Il fenomeno del turismo.....</i>	<i>7</i>
<i>La legge regionale 4 novembre 2002 n.33.....</i>	<i>11</i>
<i>La strumentazione urbanistica vigente per l'arenile.....</i>	<i>13</i>
<i>Descrizione dell'ambito interessato dal PP Arenile e PIRUEA F1 e problematiche emerse in fase attuativa.....</i>	<i>16</i>
<i>Obiettivi, contenuti e procedimenti della Variante.....</i>	<i>18</i>

Principali caratteristiche ambientali dell'arenile di Sottomarina e Isola Verde

Il litorale adriatico del Comune di Chioggia si estende a sud della diga delle bocche di porto di Chioggia per oltre 7 chilometri fino alle foci del fiume Adige che segna il confine sud con il Comune di Rosolina.

L'arenile è interrotto dalle foci del fiume Brenta che determina la suddivisione tra la spiaggia di Sottomarina e la spiaggia di Isola Verde.

La presenza delle foci di due grandi fiumi e di un ingresso alla laguna di Venezia condiziona fortemente l'assetto morfologico di questa parte del territorio comunale soggetta storicamente a continue trasformazioni.

Anche oggi che l'assetto pare essere maggiormente consolidato, sono presenti fenomeni rilevanti di ripascimento e di erosione tant'è che è difficile determinare con certezza il limite della battigia.

Sono note e oggetto di studio le tendenze in atto che provocano un progressivo aumento della profondità della spiaggia a Sottomarina nord e una diminuzione della profondità della spiaggia a Sottomarina sud e in località Isola Verde minacciate da fenomeni di erosione contrastati dalla realizzazione delle dighe che hanno determinato fenomeni di ripascimento anche se eventi climatici eccezionali facilmente alterano i nuovi equilibri raggiunti.

L'arenile sabbioso presenta pertanto una profondità variabile che va dai 300 ml di Sottomarina nord (tratto diga - V.le Mediterraneo) ai circa 100 ml e anche meno all'Isola verde e nella zona di Sottomarina compresa tra V.le Mediterraneo e le foci del Brenta.

A ovest, ovvero verso l'entroterra, l'arenile è delimitato per lunghi tratti da un cordone dunoso di notevole interesse naturalistico ormai non più riconoscibile se non per qualche rara presenza superstite nel tratto maggiormente urbanizzato di Sottomarina compreso tra V.le Mediterraneo e la diga ove la delimitazione dell'arenile è costituito da una strada: il Lungomare anche se oramai nella zona centrale una vasta area ha perso i connotati di spiaggia e le funzioni di balneazione.

Dal punto di vista morfologico è pertanto possibile distinguere diverse zone cui hanno corrisposto diverse normative urbanistiche (la F1 e la F6) che hanno anche

determinato un diverso utilizzo ed assetto dell'arenile: la zona F1 "Cautela del paesaggio" corrisponde alle zone più fragili e dove è presente il cordone dunoso e dove la presenza di stabilimenti balneari è molto modesta con la presenza a Isola verde di un SIC denominato "Isola del Bacucco" e la zona F6 "arenile di Sottomarina" dove non è più presente il cordone dunoso e che ha assistito ad un intenso sviluppo di stabilimenti balneari con l'insediamento di numerose attività connesse di tipo commerciale (negozi, ristoranti, centri ludico-sportivi e di intrattenimento, ecc.).

Alle spalle dell'arenile si concentra la dislocazione della capacità ricettiva del territorio comunale dato che l'origine dello sviluppo turistico locale è legato principalmente alla spiaggia.

Tale capacità ricettiva è costituita da alberghi, concentrati principalmente a Sottomarina nord in corrispondenza della zona della prima urbanizzazione del dopoguerra sul lungomare, da campeggi situati principalmente a Isola verde, verso la diga e soprattutto nel tratto compreso tra V.le Mediterraneo e il Brenta e da un consistente apporto di residenze turistiche (camere ed appartamenti in affitto) diffuso sia a Isola verde che a Sottomarina.

Una caratteristica dell'arenile di Sottomarina è rappresentata inoltre dal fatto che gli stabilimenti balneari sono gestiti quasi esclusivamente da operatori che non sono albergatori.

Alberghi pertanto privi di spiaggia riservata per i propri clienti e stabilimenti privi di supporto logistico nell'entroterra per completare l'offerta turistica.

Tale situazione, causa ed effetto insieme dello sviluppo del turismo escursionistico, rimanda alla necessità di una maggiore integrazione tra i servizi turistici che la città complessivamente può offrire.

Origini storiche: la scoperta della spiaggia

La storia balneare di Chioggia inizia con il centro (balneare) delle "Saline", successivamente spostato a S. Domenico vicino al ponte di Vigo che, alla fine dell'800, fu il primo stabilimento dedicato in tal senso.

Nella vicina Venezia il primo centro balneare fu realizzato nel 1833 nel bacino di S.Marco con una struttura galleggiante.

Si tratta di due inizi aventi in comune lo sviluppo della attività balneare dentro la laguna, al riparo delle mutevoli condizioni del mare e di un contesto, l'arenile, che rimaneva sconosciuto e inaccessibile. Fino a circa metà del 1800 infatti, la vicenda balneare in questa parte dell'Adriatico conobbe esclusivamente esperienze e progetti che si collocavano dentro la laguna. Era il periodo in cui a Venezia si prospettava la realizzazione di una stazione balneare sulla punta orientale della città e l'arch. Cadorin progettava un complesso alberghiero e balneare sulla riva degli Schiavoni.

Allora il fenomeno della balneazione conosceva i primi passi, gli utenti erano pochi e l'attività balneare costituiva ancora una espressione di carattere urbano, un servizio alla città storica, una manifestazione tutta interna alla vita urbana.

Solo a partire dalla seconda metà di quel secolo l'attenzione si sposta sempre più verso il mare; così a Venezia si procede a scartare i progetti di sviluppo balneare sulle acque interne per urbanizzare l'isola del Lido costruendo un primo stabilimento balneare in fondo al Gran Viale.

Sottomarina conosce questo fenomeno nei primi anni del 1900 con la nascita degli stabilimenti balneari di Margherita e di Nettuno e con l'installazione delle prime "capanne".

Se però a Venezia assistiamo in quegli anni ad un vero lancio del Lido con l'inaugurazione dell'Excelsior Palace Hotel e la nascita della Ciga e, dopo la prima guerra mondiale, con la Mostra del Cinema e l'apertura del Casinò, a Sottomarina le iniziative sono molto più modeste.

Solo intorno alla metà degli anni '20 le capanne in spiaggia cominciano ad essere numerose con la presenza di alcuni grandi stabilimenti, ma tale subisce durante la seconda guerra mondiale un drastico arresto con la distruzione, per decisione militare, di tutte le costruzioni presenti nella spiaggia.

In realtà, quei piccoli gruppi di persone che per primi soggiornavano durante la bella stagione presso le località marine non erano, nell'accezione corrente, dei "turisti". Per lo più non cercavano né il bagno né si esponevano al sole. Le raccomandazioni dei medici erano contrarie; l'abbronzatura non rispondeva ai canoni estetici correnti e questi pionieri si limitavano a cercare un ambiente diverso ove "l'aria buona" fosse la componente essenziale.

Al mare infatti si andava per motivi di salubrità e d'altronde quelli erano tempi in cui si lottava contro le incombenti malattie polmonari. Le spiagge venivano così utilizzate per passeggiate o brevi soste e costituivano comunque un fattore marginale nella vita del villeggiante, una componente che poteva anche essere sostituita, come per alcune località lo era, da un percorso sulla scogliera lungo il mare.

La nascita e l'affermazione del fenomeno turistico in questa area è in ogni caso da collocare, con le opportune proporzioni, all'interno della pressoché contemporanea evoluzione di analoghi processi insediativi, tra i quali si possono ricordare Cannes e Nizza nel Mediterraneo, Deauville e Trouville nei pressi del Pas de Palais, Abbazia e Rimini sull'Adriatico.

Era un fenomeno che nelle espressioni più alte rappresentava una risposta all'inquinamento estetico ed igienico del paesaggio tradizionale urbano, una alternativa al fumo, al rumore ed ai conflitti del tumultuoso sviluppo industriale, luoghi in cui disporre di clima ideale, paesaggio privilegiato, aree appartate e protette.

Anche Sottomarina, come il Lido di Venezia, nasce alle spalle della città storica ma, a differenza di Venezia, Chioggia agli inizi del secolo non rappresentava di per sé una meta turistica di un qualche rilievo e la vicinanza del Lido finiva per aumentare le differenze facendo assumere a Sottomarina, sin dall'inizio, un ruolo minore con un bacino di utenza che non oltrepassava i confini delle province di Padova e di Vicenza.

Generalmente lo sviluppo di questo fenomeno sulle spiagge dell'Adriatico conosce una sensibile accelerazione dall'inizio di questo secolo fino allo scoppio della I^a guerra mondiale; le città padane sono interessate in quel periodo da una forte ascesa della borghesia urbana con disponibilità a spendere, accentuando il

fenomeno balneare che, a partire dal '35, troverà sostegno anche dal progressivo riconoscimento dell'istituto delle ferie pagate a quote crescenti di lavoratori dipendenti.

Ma è dopo il 1950, finita la seconda guerra mondiale che il turismo comincia ad assumere una dimensione di massa premessa per il successivo grande salto nella politica degli investimenti che a partire dagli anni '60 - 70 determina l'avvio dell'urbanizzazione turistica delle nostre coste e principalmente del litorale sabbioso dell'alto Adriatico all'interno del quale si colloca nel Comune di Chioggia SottoMarina e a sud del Brenta la spiaggia di Isola Verde.

Il fenomeno del turismo

A livello internazionale, dal 1980 ad oggi, il turismo ha registrato una continua espansione; in circa 20 anni il numero di persone che girano il mondo a scopi turistici è quasi triplicato e per i prossimi anni le previsioni non fanno pensare a uno stop negli incrementi di crescita.

Le analisi sullo sviluppo dell'attività turistica nel mondo indicano che il numero di visitatori è cresciuto soprattutto in quei paesi che dispongono di una offerta turistica articolata (non solo mare o montagna ma anche turismo culturale, d'affari e città d'arte). Così i primi paesi al mondo sono: gli Stati Uniti (primo paese per entrate valutarie e terzo per visitatori), l'Italia (quarta per arrivi ma seconda per entrate), la Francia (prima per arrivi-oltre il doppio dell'Italia), la Spagna (seconda per arrivi) e la Gran Bretagna.

Questi cinque paesi coprono, da soli, il 40% delle entrate valutarie e il 35% degli arrivi del flusso turistico internazionale.

Si tratta di un fenomeno la cui consistenza determina una crescente pressione sull'ambiente: per il traffico che genera, per la concentrazione di consumi e scarichi, per gli effetti sull'ecosistema. L'impatto sull'ambiente è condizionato dal fatto che le vacanze sono concentrate in periodi ristretti durante l'anno (il 52% degli italiani va in ferie nel mese di Agosto, il 21% a Luglio).

Ma soprattutto il turismo di massa insiste su un numero limitato di località balneari, montane o cittadine, sottoposte a un forte sovraffollamento.

In molte aree, lo sviluppo di un turismo ambientale potrebbe diventare il volano per la riqualificazione o la conservazione del patrimonio storico-culturale e degli stessi insediamenti umani. La questione, infatti, di conciliare lo sviluppo turistico con la tutela dell'ambiente, appare ormai questione ineludibile tanto che, da qualche anno, è oggetto di attenzione anche da parte di diversi organismi internazionali.

A livello europeo si è sviluppata in particolare una intensa attività riguardante i marchi di qualità ambientale (ecolabel) per il settore alberghiero con lo scopo di sollecitare l'impegno per la difesa dell'ambiente da parte degli operatori del settore.

L'industria turistica non è comunque solo l'industria delle vacanze. Le indagini svolte sul settore indicano ad esempio che il 43% della nostra spesa turistica all'estero è dovuta a viaggi d'affari, a periodi lavorativi o a studi e corsi di lingue come d'altronde anche le spese dei turisti stranieri in Italia le motivazioni professionali incidono per il 31%. Ciononostante nel nostro Paese il turismo balneare rimane ancora predominante.

Il turismo culturale e delle città d'arte che costituisce la principale motivazione degli arrivi internazionali in Italia, rappresenta il 19% delle presenze e il 21% del fatturato.

Negli anni più recenti, sono emerse inoltre altre forme di turismo, legate alla salute, allo sport e allo svago, il turismo nautico e da crociera, il turismo religioso e l'agriturismo.

Per quanto riguarda le aree maggiormente interessate dal fenomeno turistico in Italia, le regioni maggiormente interessate sono il Veneto con oltre il 50% delle presenze a Venezia, il Trentino Alto Adige, l'Emilia Romagna (il 43% a Rimini) e la Toscana.

Appare indubbio che per gli stranieri la principale attrazione turistica italiana è il suo patrimonio storico e artistico. Il turismo culturale vale il 39% del totale degli arrivi stranieri in Italia e il 40% delle entrate valutarie (circa 10 milioni di euro).

Anche il Comune di Chioggia rappresenta una importante meta dei flussi turistici estivi. La sua collocazione nella parte meridionale della gronda lagunare costituisce per le province di Padova e Venezia la prima località balneare che si incontra a sud verso i lidi ferraresi e, dopo Venezia, rappresenta il più importante contenitore di patrimonio storico-culturale del sistema lagunare.

L'offerta alberghiera, sorta a partire dagli anni '50 nella fase più recente si è venuta caratterizzando per una progressiva ristrutturazione verso una offerta di migliore qualità.

Complessivamente gli addetti alle unità locali del comparto turistico tra il 1991 e il 1996 sono cresciuti del 15,5%; gli addetti sono soprattutto aumentati nelle attività alberghiere e in particolare nella componente relativa ai campeggi.

Rilevanti sono anche le variazioni intervenute nella consistenza degli esercizi alberghieri ed extralberghieri che, come si può notare nella successiva tabella, le

strutture ricettive di tipo alberghiero (hotel) hanno fatto segnare un netto spostamento verso le fasce superiori.

Infatti, mentre il numero degli alberghi a quattro stelle rimane immutato, quelli a tre stelle, dal 1991 al 1999 aumentano di 16 unità (+100%) con una contemporanea caduta delle categorie a due e una stella.

Contemporaneamente, come si può osservare nel prospetto degli indicatori di qualità, è aumentato il numero delle camere disponibili come quello dei bagni e delle parti accessorie, elementi che indicano un progressivo incremento di qualità nell'offerta ricettiva. I bagni per singola camera passano da 0,9 a 1, segno della pressoché scomparsa, perlomeno in termini statistici, dei bagni in comune

Si tratta di analisi contenute in "Evoluzione socio-demografica e sviluppo economico negli anni novanta" (Chioggia dicembre 2000) che pone in rilievo come le presenze turistiche nelle 7 località turistiche della provincia di Venezia dopo essere scese dai 20 milioni del 1987-1988 ai circa 15 milioni del 1989-1990 (crisi delle alghe), sono risalite fino a quasi 24 milioni del 1995, ove l'incremento è perlopiù attribuibile alla componente straniera di cui parte rilevante, negli ultimi anni, è la componente paesi dell'Est (2,6 milioni di presenze nel 1995) che costituiscono, dopo la componente tedesca, il secondo segmento di domanda.

Al fine tuttavia di valutare il peso complessivo di Chioggia in relazione al turismo provinciale, appare indicativo il dato che, nel 1977, attribuisce a questa città il valore percentuale di circa il 4% degli arrivi e di oltre il 9% delle presenze complessive.

Caratteristica della spiaggia di Sottomarina è comunque quella di essere meta di un turismo di tipo pendolare riferito ad un'area geografica che interessa l'ambito territoriale posto alle sue spalle che comprende parzialmente le provincie di Venezia, di Padova e di Vicenza.

Si tratta di una località turistica che tra il 1987 e il 1999 ha registrato un incremento complessivo di arrivi (+33,1%) e un aumento di presenze del 12,2%, con una componente straniera cresciuta rispettivamente del 5,8% (arrivi) e 43,8% (presenze).

Sono dati che stanno ad indicare una maggiore apertura di Chioggia verso l'esterno anche se, a fronte di un incremento di arrivi stranieri che passano dal

31,1% del totale nel 1987 al 35,2% del 1999, registra una seppur lieve diminuzione della permanenza media che passa da 6,07 giorni a 5,79 nel caso degli stranieri e da 12,53 giorni a 10,16 per la componente italiana.

A fronte pertanto di un maggiore afflusso nell'area, si assiste a una contrazione nei tempi di permanenza che rimangono comunque abbastanza elevati.

La legge regionale 4 novembre 2002 n.33

La legge regionale n. 33 del 4 novembre 2002 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo" ha abrogato, inglobandola al suo interno, la precedente legge regionale 6 aprile 2001, n.9 "Norme per l'attuazione delle funzioni amministrative in materia di demanio marittimo".

Tale provvedimento era atteso da diversi anni infatti il "passaggio di competenze" dallo Stato ovvero dalle Capitanerie di Porto ai Comuni in materia di demanio marittimo con funzione turistica è stabilito già nel DL 5 ottobre 1993 n.400 convertito con modificazioni dalla legge 4 dicembre 1993 n.494.

Di indubbio interesse è la previsione di definire l'utilizzo delle aree demaniali marittime previo la stesura di un piano urbanistico attuativo, individuato nel Piano particolareggiato da adottarsi, in modo anomalo, in variante al PRG con le procedure semplificate previste dai commi 10 e 14 dell'articolo 50 della legge regionale 27 giugno 1985, n.61.

I piani attuativi devono infatti essere conformi ai piani generali e le eventuali variazioni ai piani attuativi vigenti sono di competenza dei comuni.

Si tratta pertanto di un Piano particolareggiato da attuarsi con procedura anomala.

Di particolare rilevanza ai fini della stesura del nuovo PP è l'allegato S/1.

I Comuni, infatti, in base a quanto stabilito dall'articolo 47 della legge regionale 4 novembre 2002, n.33 devono entro 180 gg dall'entrata in vigore della legge stessa, adeguare i piani alle direttive specificate nell'allegato S/1 alla legge stessa.

Tale allegato definisce principalmente in modo non sempre chiarissimo nuovi standard e rapporti prevedendo comunque su richiesta dei comuni possibilità di deroga da parte della Giunta regionale motivate dalle caratteristiche geofisiche e morfologiche dei luoghi.

Di particolare rilevanza è il rapporto tra fronte mare dato in concessione e aree libere dove quest'ultime devono essere il 20% di quelle date in concessione che essendo calcolato sull'intera estensione comunale può trovare nel caso della zona F6 soluzione calcolando le aree lasciate libere con il PIRU relativo alla zona F1 (vedi tabella 1).

Altra questione da affrontare è la scarsa articolazione contenuta nell'allegato S/1 delle strutture di servizio. Infatti tale allegato si limita a prevedere servizi generali e di soccorso pubblico, strutture connesse alla balneazione (servizi spogliatoi, cabine), un magazzino per ogni stabilimento di non oltre 25 mq e un chiosco bar di non oltre 42,00 mq coperti.

Questa limitazione, se poco rispondente alla realtà della spiaggia di Sottomarina e non solo può quindi favorire le auspiccate operazioni di ricomposizione non sempre riuscite con il precedente PP.

Un'altra questione posta dalla legge regionale è quella degli accessi a mare infatti al punto 12 dell'allegato S/1 precisa che ogni 5 concessioni deve esserci un ingresso libero al mare e in ogni caso almeno 1 ogni ml.200 con esclusione dei tratti privi di accessi all'arenile.

Tale questione riveste notevole importanza anche in considerazione dell'uso non solo estivo della spiaggia e pertanto può rappresentare un indubbio elemento di riordino e riqualificazione.

/

La strumentazione urbanistica vigente per l'arenile

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Chioggia vigente sino all'approvazione della Variante Generale, approvata con proposta di modifica ai sensi dell'art.46 della LR 61/85 con DGR n. 1399 del 15 maggio 2007, individuava una vasta zona denominata F6 "Zona di riqualificazione urbana" destinata alla riorganizzazione della struttura turistico balneare di Sottomarina comprendente la parte dell'Arenile prospiciente il centro abitato, mentre un breve tratto di arenile prossimo alla diga foranea e il tratto compreso tra viale Mediterraneo e il Brenta e quindi Isola Verde fino all'Adige era classificato F1 "Cautela del paesaggio" in considerazione delle sue caratteristiche ambientali.

La zona F6 secondo quanto specificato dall'articolo 25 delle NTA del precedente PRG era destinata preminentemente alla realizzazione delle opere urbanizzazione secondarie necessarie all'adeguamento degli standard riferiti al tessuto edilizio esistente.

Il P.R.G. precedente subordinava la realizzazione degli interventi in tale zona F6 alla preventiva approvazione di un piano attuativo, infatti con deliberazione della Giunta Regionale n. 2295 del 10.04.1990 veniva approvato il Piano Particolareggiato di Riqualificazione Urbana del Litorale di Sottomarina che successivamente, alla luce delle osservazioni della Commissione per la Salvaguardia di Venezia, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 11.04.1994 veniva approvato definitivamente.

Tale PP in data 11 aprile 2004 decadeva definitivamente.

La Variante Generale al P.R.G. adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 27.07.01 e approvata con proposta di modifica con DGRV n. 1399 del 15 maggio 2007, individua un'unica zona definita "Arenile" che ricomprende l'intera fascia che si estende dalla diga foranea all'Adige e prevede che l'utilizzazione di tale zona sia disciplinata da apposito Piano Particolareggiato da approvarsi secondo le disposizioni della L.R. 6 aprile 2001, n.9, sostituita dalla L.R. 4 novembre 2002, n. 33 " Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo" che detta le direttive circa l'utilizzazione del demanio marittimo a finalità turistica "Allegato S/1" a seguito del passaggio delle competenze in materia di Demanio Marittimo con destinazione turistica dallo Stato ai Comuni.

Tale indicazione non è stata oggetto di proposta di modifica da parte della Regione e può quindi considerarsi vigente.

Il comma 3[^] dell'art. 47 della L.R. 33/2002 stabilisce che l'adeguamento dei piani alle direttive, deve avvenire attraverso la deliberazione di adozione di variante parziale del piano regolatore generale secondo le procedure semplificate previste dai commi da 10 a 14 dell'art. 50 della L.R. 61/85.

Tra l'adozione e l'approvazione regionale ai sensi art.46 LR61/85 della Variante Generale è stato adottato e approvato il PP in adeguamento alla LR33/2002 riguardante parte della ex zona F6. L'ambito di tale piano non ha coinciso con quello indicato dal PRG in quanto il punto 2 del comma a) dell'allegato S/1 stabilisce che *"vanno escluse dal Piano Particolareggiato le aree demaniali marittime retrostanti l'arenile non funzionali alla balneazione da assoggettate a Piano Regolatore Comunale"*.

L'allegato S/1 contiene infatti indicazioni e standard riferibili unicamente agli stabilimenti balneari mentre il PP decaduto riferito alla zona F6 riguardava un ambito che comprendeva l'arenile ma anche zone dai connotati e funzioni urbane. La stessa attuazione del PP decaduto ha comportato la creazione di una vasta zona posta a est del Lungomare Adriatico occupata da parcheggi, ristoranti, piscine, campi sportivi, attività commerciali che difficilmente può essere ricondotta alle norme contenute nell'allegato S/1.

Si era posta con evidenza pertanto la necessità di suddividere la zona F6 in due parti: l'una comprendente l'arenile da assoggettare a Piano Particolareggiato ai sensi dell'articolo 47 della L.R. 33/2002 e l'altra comprendente la fascia urbana compresa tra l'arenile e la città da assoggettare a variante parziale al PRG ai sensi dell'articolo 50 della LR 61/85. Tale Variante definita "Parco attrezzato del Lungomare" costituente variante al PRG all'epoca vigente e alla Variante Generale al PRG adottata ai sensi dell'art. 50, 3° comma della LR 61/85 è già stata adottata, controdedotta ed è in fase di esame definitivo da parte della Regione.

IL PP della ex zona F6 parte arenile, ovvero non rientrante nella VPRG Parco del Lungomare è stata definitivamente approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n°98 del 7/11/2006 ;

Nella ex zona F1 è invece stato approvato con DGR n° 4015 del 20/12/2005 un PIRUEA ai sensi della LR23/01 in adeguamento alla LR33/02 della ex zona F1.

Descrizione dell'ambito interessato dal PP Arenile e PIRUEA F1 e problematiche emerse in fase attuativa

Il Piano Particolareggiato dell'arenile decaduto comprendeva un vasto comprensorio che ricadeva in parte nella ex ZTO F6 così come definita dal PRG decaduto e che includeva anche le aree destinate alla viabilità carraia e pedonale e alcune porzioni con destinazione ad attrezzature di interesse collettivo e campeggi.

La zona F6 come si legge nell'articolo 25 delle NTA del PRG decaduto era infatti una zona "di riqualificazione urbana destinata preminentemente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria necessarie all'adeguamento degli standard riferiti al tessuto edilizio esistente. Nell'ambito di tale zona sono ammesse anche costruzioni finalizzate alla riorganizzazione della struttura turistico-balneare di Sottomarina".

Tale zona riguardava pertanto non solo l'arenile, ma un'area molto più vasta che comprendeva anche la fascia che si sviluppa tra il lungomare e viale C.Colombo, il compendio Forte Penzo e le aree situate tra via S.Felice e l'arenile.

In tale fascia in effetti sono localizzati molti servizi pubblici o di interesse pubblico soprattutto nella zona Forte Penzo, ma anche strutture ricettive quali alcuni alberghi e diversi campeggi, alcune attività commerciali e molti parcheggi. Trattasi pertanto di un ambito che sia dal punto di vista funzionale che morfologico presenta situazione molto diverse tra loro, in cui soprattutto non è più così semplice distinguere la linea che demarca la spiaggia dalla città costituita fino a qualche decennio or sono dal lungomare.

La ridefinizione del margine tra spiaggia e città è infatti questione centrale e storica per la città che anche nel passato ha dovuto misurarsi con il fenomeno del ripascimento, ovvero della progressiva espansione della spiaggia verso il mare che a sua volta ha determinato una corrispondente invasione della città oltre il lungomare occupando aree che hanno progressivamente perso i connotati di spiaggia soprattutto nella zona centrale.

Ciò ha determinato l'individuazione di due ambiti uno più interno assoggettato ad una Variante al PRG definita "VPRG Parco attrezzato del Lungomare", in itinere, uno interessato dal PP vigente redatto in adeguamento alla LR 33/02.

Una scelta che può consentire una nuova articolazione di compenetrazioni, capaci non solo di favorire le relazioni tra città e mare, ma anche di innescare lungo queste linee in cui si organizzano tali relazioni nuovi processi agglomerativi.

I due grandi ambiti, necessari per corrispondere alle indicazioni della legge regionale, sono diventate quindi occasione per costruire la nuova identità di questo luogo di transizione.

La zona Arenile F1 è anch'essa stata interessata da un piano attuativo nella fattispecie del Piano attuativo del PIRUEA redatto ai sensi della LR23/99

Entrambi i piani hanno indicato le tre fasce funzionali previste dalla LR.33/02 e hanno indicato specifiche indicazioni tipologiche e normative in considerazione delle caratteristiche del luogo in alcuni tratti interessato dal fenomeno "erosione" e in altri dal fenomeno "rinascimento" e in generale caratterizzato dal frazionamento in molteplici concessioni (74 stabilimenti e circa 150 concessioni).

In fase attuativa è emersa la necessità di

- una unificazione grafica e normativa per garantire una gestione unitaria e maggiormente equilibrata dell'ambito
- una revisione dell'assetto della passeggiata sul lungomare per migliorarne la fattibilità e limitarne l'impatto rispetto agli stabilimenti balneari esistenti e favorire l'integrazione
- una revisione cartografica e delle concessioni esistenti
- una adeguamento delle strutture per il coordinamento generale e il tempo libero
- una semplificazione e snellimento delle procedure attuative
- una specifica attenzione alle problematiche energetiche con attenzione alle fonti rinnovabili e una più efficace individuazione delle zone da rinaturalizzare

Obiettivi, contenuti e procedimenti della Variante

L'Amministrazione Comunale di Chioggia ha rilevato l'opportunità di una rivisitazione dei due strumenti urbanistici attuativi vigenti relativi all'arenile (PIRUEA zona F1, PP zona F6) alla luce delle problematiche emerse in fase di attuazione e delle numerose osservazioni pervenute a seguito delle ultime Varianti approvate nel 2007.

Gli obiettivi di tale rivisitazione oggetto dell'incarico del presente studio sono:

- unificazione grafica e normativa dei due strumenti (PIRUEA F1 e PP F6)
- individuazione e rivisitazione alcune scelte strategiche con particolare riferimento alla conformazione della prevista "Nuova passeggiata sul Lungomare" rivolte alla riqualificazione urbana ed ambientale
- aggiornamento cartografico e inserimento nuova situazione concessioni demaniali
- revisione del quadro normativo e degli elaborati grafici con particolare riferimento alle osservazioni pervenute e ad alcune problematiche emerse in fase applicativa e alle modifiche apportate alla LR 33/04

La rivisitazione dei due Piani attuativi vigenti, adeguati, con specifica procedura di Variante allo strumento urbanistico generale, alla LR 33/2002, deve rientrare entro i limiti stabiliti dall'art.11 c.2 e c.4 della LR 61/85 per configurarsi in termini procedurali ad una "Variante a Piano attuativo".

In particolare rispetto al Piano regolatore Generale (che riporta i perimetri dei due Piani attuativi vigenti F1 e F6) il piano attuativo potrà prevedere *"una modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10 per cento e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi"*.

Inoltre gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, com'è nel nostro caso, *"possono prevedere varianti allo strumento urbanistico generale, con un limite massimo di aumento del 15 per cento in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici quali:*

- a) la densità massima territoriale o fondiaria;*

b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;

c) l'altezza massima degli edifici;

d) la lunghezza massima delle fronti".

La variante, come verificato (vedi TAB A), rispetta il limite sia in termini di perimetro che di area previsto dal c.2 dell'art.11 della LR61/85. Tale modifica è consequenziale principalmente:

- alla unificazione dei due strumenti attuativi
- all'aggiornamento cartografico con particolare riferimento alla linea della battigia e al cordone dunoso

La variante non comporta riduzione dello standard che anzi aumenta, ne trasposizioni di zona in quanto trattasi di unica zona definita dal PRG vigente "arenile" ed è conseguente alla revisione della configurazione della principale attrezzatura pubblica costituita dalla "Nuova passeggiata sul lungomare".

La capacità edificatoria complessiva riferita alle principali attrezzature (quelle soggette a titolo abilitativo) rientra nei parametri di cui al c.4 dell'art.11 della LR61/85 ed è motivato:

- da limitate modifiche del numero complessivo degli stabilimenti balneari che passano da 76 a 74 a seguito dell'individuazione di alcuni nuovi stabilimenti e diversi accorpamenti;
- dalla individuazione di nuove aree destinate ad attrezzature per il tempo libero e coordinamento generale poste lungo la nuova passeggiata sul lungomare e il percorso naturalistico ai piedi della duna per rafforzarne il ruolo nei punti di maggiore rilevanza ovvero in prossimità degli accessi, dei belvedere, degli stabilimenti di maggiore dimensione e per aumentare la qualità dell'offerta turistica e del ruolo di servizio urbano rappresentato dall'arenile. In particolare si è inteso recuperare la carenza di strutture per il coordinamento generale (sorveglianza, pronto soccorso, salvataggio) prima concentrate in una unica area e ora maggiormente diffuse lungo l'arenile che si estende per circa 8 Km.

Le aree per favorire processi di rinaturalizzazione previste nel PP F6 vengono limitate per essere ricomprese nelle aree attrezzate per il tempo libero in cui il

40% deve essere mantenuto a “sabbia” o sistemato a verde o comunque a superficie permeabile favorendo processi di rinaturalizzazione e creazione di corridoi ecologici.

Diverse le modifiche normative volte alla unificazione normativa tra i due strumenti vigenti e a semplificare i meccanismi attuativi alla luce delle difficoltà emerse in fase di applicazione dei meccanismi di “comparto” e “monetizzazione” che vengono modificati o soppressi.