

VARIANTE ALLA COMPONENTE STRUTTURALE DEL PRGC DEL COMUNE DI GRADO

RI - VEDERE ovvero vedere DIVERSA-MENTE



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

Febbraio 2018



«...promuovere un territorio resiliente in grado di reagire ai fenomeni perturbativi e ai processi di trasformazione o degrado e attivando strategie di risposta e adattamento, per contenere e resistere agli effetti dei cambiamenti socioeconomici, dei mutamenti climatici ed impoverimento identitario...»

Terre s.r.l.

Venezia | Parco Scientifico Tecnologico
Vega | 30175, Via delle Industrie, 15 | tel. +39
041 5093216 - terre@terre-srl.com | PEC:
terre.srl@pec.it | www.terre-srl.com

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

1. PREMESSA.....	5
2. PRIMI CONTENUTI conoscitivi	6
2.1 Scenario territoriale	6
2.2 Scenario Urbanistico	7
2.3 Elementi Ordinatori: Vincoli e tutele	11
2.4 Scenario demografico e turistico	17
3. VISION TERRITORIALE	20
3.1 Principi	20
3.2 Vision.....	21
3.3 Figura	21
3.4 Temi	22
4. DIRETTIVE	31
4.1 Sistema ambientale.....	32
4.2 Sistema Paesaggistico	32
4.3 Sistema Insediativo	32
4.4 Sistema Infrastrutturale.....	34
4.5 Sistema Turistico	34
5. APPOSIZIONE DI SALVAGUARDIE CONTESTUALI ALL'ADOZIONE DELLE DIRETTIVE ...	35
6. FIGURE.....	36
6.1 Figure territoriali: Ambiti, Contesti, Sistemi	36
6.2 Sistema Ambientale	38
6.3 Sistema Paesaggistico	39
6.4 Sistema insediativo	41
6.5 Nuovi scenari.....	43

1. PREMESSA

Il Piano Regolatore continua ad essere lo strumento per la pianificazione urbanistica con il quale si tenderà a perseguire grandi obiettivi: ridurre il più possibile il consumo del suolo preservando in particolare i territori di pregio, ripopolare il centro rendendo viva la città anche attraverso un mix funzionale equilibrato di usi. Tale strumento pertanto avrà un intento peregrativo di riordino, di tutela, di qualità urbana e non dovrà più avere il solo scopo di opportunità di espansione.

Il principale obiettivo sarà legato alla promozione degli interventi di ristrutturazione, recupero, valorizzazione e ridefinizione funzionale del patrimonio immobiliare esistente, limitando al massimo il consumo del nuovo territorio. Inoltre, l'aggiornamento del Piano Regolatore dovrà essere reso comprensibile e partecipato dalla cittadinanza.

Il lungo, acceso e tormentato dibattito che di volta in volta accompagna la definizione degli atti pianificatori ha evidenziato la difficoltà di far emergere in maniera chiara lo scenario ed i valori posti alla base della pianificazione del territorio.

Ne risulta la necessità di rimettere ordine nel percorso restituendo alla comunità una Visione strategica intesa come progetto politico di territorio ed incardinata su valori collettivamente condivisi.

Un documento ed un progetto di comunicazione/condivisione che affonda le sue radici nei valori ed aspirazioni di una comunità. Uno strumento in grado di accompagnare l'attuale fase di adeguamento del piano ai nuovi strumenti pianificatori sovraordinati ed agevolare l'avvio della successiva fase di revisione della componente operativa.

Questa attività si inquadra all'interno di una nuova tendenza alla collaborazione e condivisione di obiettivi tra tutti i soggetti pubblici e privati ove è richiesta alla Pubblica Amministrazione una riprogettazione degli strumenti di elaborazione/diffusione delle informazioni e partecipazione alle scelte al fine di:

- programmare l'attuazione del piano coerentemente con la mutata realtà degli scenari socioeconomici, definendo gerarchie e priorità che consentano una maggiore efficienza ed efficacia dell'intervento pubblico;
- costruire una cornice di riferimento collettivamente condivisa sulla quale impostare il dialogo con le altre realtà territoriali ed inquadrare la progettualità pubblica e privata (varianti urbanistiche, accordi di programma etc.);
- rendere più efficace la divulgazione delle conoscenze perseguendo una maggiore consapevolezza del valore del proprio territorio;
- dare una risposta veloce (in virtù della presenza di obiettivi collettivamente condivisi e sottoscritti) alle richieste ed aspettative emergenti, spesso molto pratiche ed urgenti.

La rigenerazione della componente strutturale del PRGC dovrà fondarsi su di una visione **strategica incardinata su principi statutari**. L'elaborazione di questa visione, qui in parte anticipata, sarà occasione di partecipazione, luogo di elaborazione ed approfondimento dei problemi, riflessione sul ruolo ed identità del territorio nei diversi ambiti di relazione con i quali le istituzioni locali sono chiamate ormai quotidianamente a confrontarsi.

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/ bio-diversità.

In quest'ottica va fatta una riflessione determinante per comprendere l'intero progetto territoriale Gradese:

- la laguna è ancora in divenire, la sua forma non è compiuta, il banco della mola di Muggia di fatto sta generando una nuova "forma territoriale" prefigurando "a breve" un litorale senza spiaggia;
- le tutele ambientali (Zone Speciali di Conservazione) e/o paesaggistiche (PPR) introdotte a scala regionale e nazionale da un lato garantiscono la tutela dell'ecosistema e del paesaggio ma dall'altro confliggono spesso con le tradizioni ed i modi d'uso della comunità locale.

Progettare un luogo in cui sia la morfologia che gli "stili di vita" sono in palese divenire, impone una seria riflessione sull'applicazione dei modelli urbanistici tradizionali, utili per pianificare in termini prevalentemente quantitativi ma inefficaci quando si tratta di prefigurare scenari e monitorarne l'efficacia. Anche il piano urbanistico di Grado presenta queste debolezze e sta dimostrando la sua obsolescenza sia disciplinare che strategica.

A fronte di una palese separazione tra il disegno urbanistico della "città balneare", quello della "città residenziale" ed il contesto agricolo/ambientale, si tratta di assumere un punto di vista che rovesciando i fattori ponga al centro del progetto la biodiversità e l'identità dei luoghi, armonizzando il progetto di sviluppo urbanistico con gli scenari ambientali e socioeconomici.

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.

Si tratta di elaborare una variante al P.R.G.C., *generale* relativamente alla componente strutturale, *per* definire la "cornice di programmazione urbanistica" del territorio secondo criteri improntati ad uno sviluppo sostenibile e *puntuale* relativamente alla componente operativa, per poter dare immediata coerenza ad alcune scelte prioritarie e strutturali rispetto alla visione del piano.

La variante in oggetto prevede quindi la seguente articolazione in termini di contenuti ed attività:

1. Definizione della VISION;
2. Formulazione delle DIRETTIVE finalizzate alla predisposizione della variante al PRGC che riguarda la *componente strutturale* ed operativa nelle parti strategiche, come meglio definite e specificate in seguito;
3. Redazione, Adozione ed approvazione della variante PRGC per la parte strutturale ed Operativa

Fatti salvi gli interventi operati in modo sincrono e puntuale per la parte operativa (riguardo agli aspetti prioritari) rispetto alla variante dei contenuti a livello struttura, saranno successive varianti a livello operativo, attuate per passi, a completare lo scenario che determinerà il nuovo paradigma della pianificazione territoriale di Grado.

2. PRIMI CONTENUTI CONOSCITIVI

RELAZIONI TERRITORIALI, VINCOLI, FRAGILITÀ E TUTELE. Gli elementi ordinatori sono i limiti e condizionamenti imposti alle trasformabilità in forza di provvedimenti legislativi, vincoli e tutele sovraordinate o conseguenti alla presenza di criticità di tipo idrogeologico, idraulico e sismico così come rilevate dalla pianificazione di settore e/o dagli studi di dettaglio a corredo del PRGC.

2.1 Scenario territoriale

Quattro prodotti di destinazione turistica: Grado quale punto di attestamento per una esperienza turistica che si apre alle molteplici risorse regionali. Come emerge dal Piano turistico regionale Grado rientra su ben 4 dei 5 prodotti turistici offerti a livello regionale: mare, enogastronomia, rurale slow, cultura.

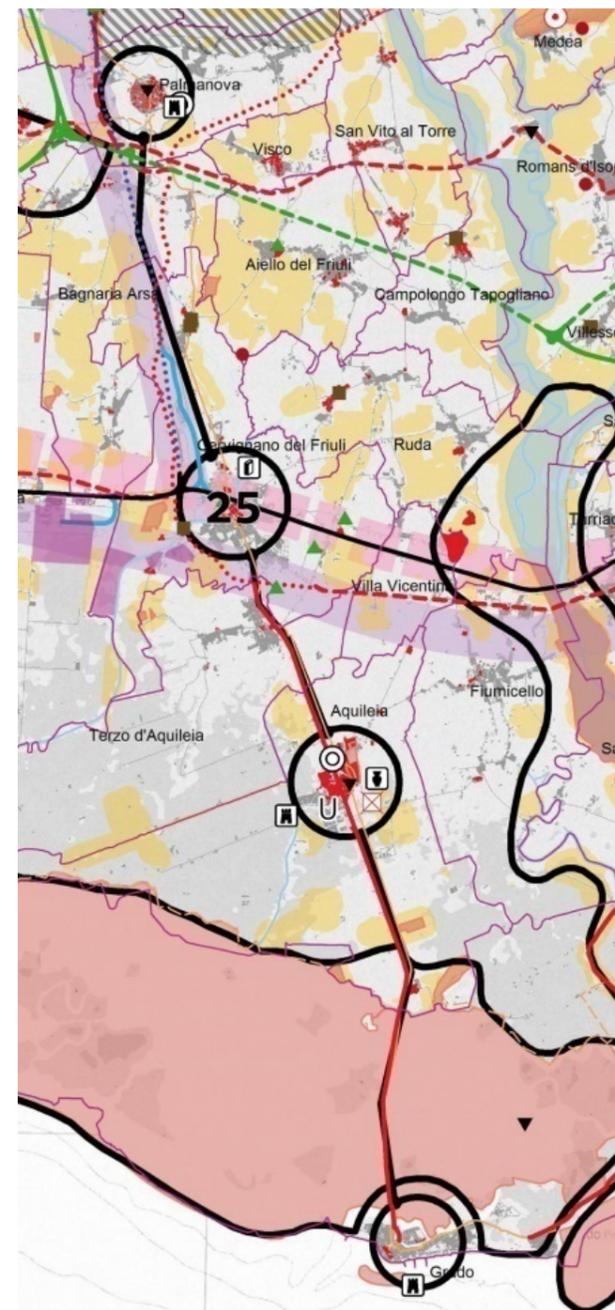
Quattro corridoi turistici si dipartono da Grado: il primo verso Palmanova articolato sui temi della storia e della cultura, il secondo verso Cividale collega Grado con la sua storia Longobarda prima e con il Collio ed i suoi vini poi attraversando nella parte finale uno degli spazi agricoli di maggior importanza del Friuli. Il terzo costiero si muove sui temi della nautica e della balneazione e proprio a Grado si arricchisce dei valori della naturalità, della termalità, della cultura ed identità marinara. Il quarto pone la nautica al centro assegnando a Grado il ruolo di punto di attestamento.

Cerniera Ambientale: Il territorio di Grado e lo spazio agricolo ad est del centro storico rappresentano lo spazio di cerniera tra il contesto lagunare, vallivo e quello litoraneo della Mula della Muggia. Allo stesso modo lo spazio della bonifica recente a diretto affaccio marino rappresenta la cerniera tra il sistema dei SIC lagunari e quello della foce dell'Isonzo. Gran parte del sistema insediativo di Grado esistente e programmato risulta quindi compreso all'interno del sistema naturalistico, anzi il corridoio litoraneo di Grado rappresenta l'elemento centrale di continuità e completamento dell'infrastruttura verde costiera.

Destinazione slow: La strategia generale alla base del Piano del Turismo prevede di posizionare il Friuli Venezia Giulia come DESTINAZIONE SLOW, in grado di offrire turismo tematici ad alto valore aggiunto e differenziale per il turista, strategia che senz'altro appartiene anche a Grado.

Il corridoio della Storia e della cultura. Grado con la sua laguna rappresenta il polo terminale di un grande corridoio territoriale della storia e cultura che partendo dalla città seicentesca di Palmanova e passando per il nucleo medioevale di Strassoldo intercetta la città Romana di Aquileia e si chiude sul "castro" di Grado, uno dei pochi centri storici dell'alto Adriatico affacciato direttamente sul mare.

Un corridoio lungo il quale si articolano valori storico culturali unici per continuità e prossimità e sul quale, a rinforzo delle azioni di valorizzazione e messa in rete delle risorse di scala Provinciale e Regionale, devono essere attivate sinergie intercomunali.



2.2 Scenario Urbanistico

2.2.1 Il PURG

Il Piano Urbanistico Regionale Generale del Friuli Venezia Giulia (PURG, in vigore dal 1978), basato sul principio della pianificazione "a cascata", rappresenta il vigente sistema organico di disposizioni generali di direttive alle quali attenersi nella redazione dei piani di grado subordinato

Il PURG fornisce inoltre norme, prescrizioni ed indicazioni da osservarsi per la redazione dei piani di grado subordinato.

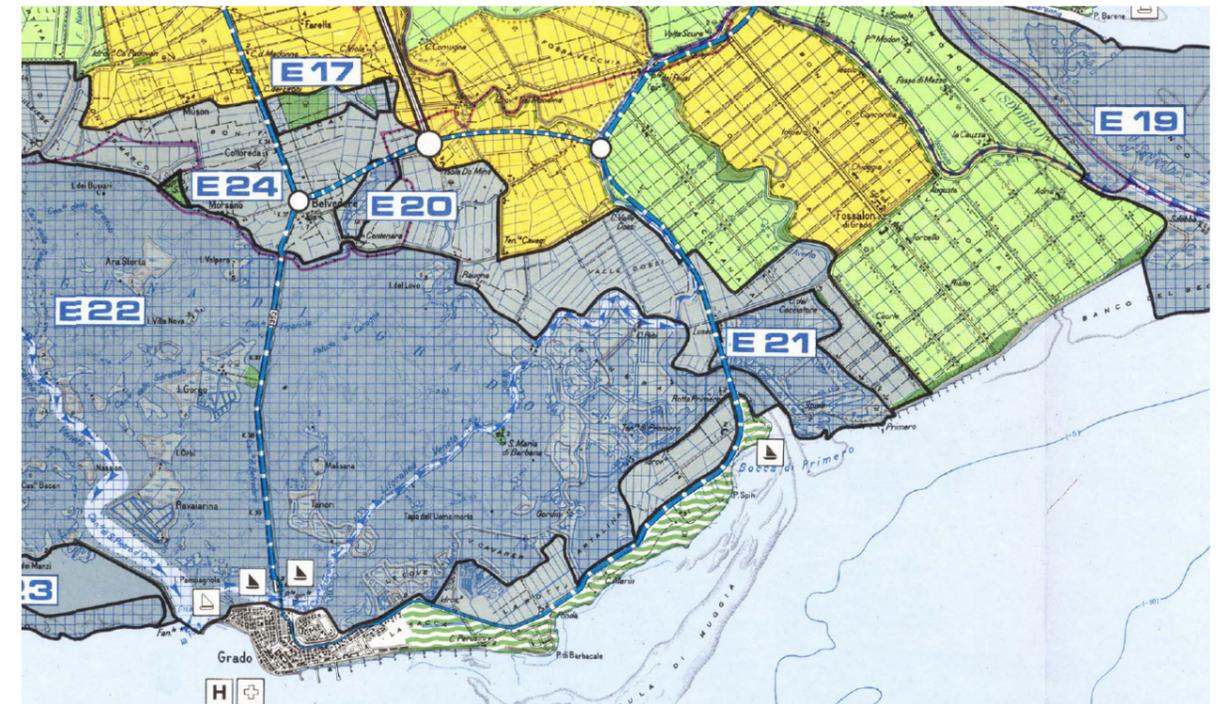
In particolare per quanto riguarda la zonizzazione da utilizzare:

Art	Zona	Contenuti
34	A	Centro Storico
35	B	Parti di territorio parzialmente o totalmente edificate
36	C	Parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi
37	D	Parti di territorio per insediamenti industriali ed artigianali
38	E	Parti di territorio per usi agricoli
39	F	Parti di territorio destinate a zone di tutela ambientale
40	G	Parti di territorio destinate ad insediamenti turistici
41	H	Parti di territorio per attrezzature commerciali
42	I	Parti di territorio per attrezzature direzionali
43	L	Parti di territorio per attrezzature portuali
44	M	Parti del territorio per attrezzature aeroportuali
45	N	Parti di territorio per attrezzature di interscambio merci
46	O	Parti di territorio interessate da funzioni miste
47	P	Parti di territorio per attrezzature e grandi servizi di interesse regionale

2.2.2 Quadro legislativo

La principale legislazione regionale di riferimento per i Piani Regolatori Generali Comunali è la seguente:

- Legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5: Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio e successive modificazioni ed integrazioni, con particolare riferimento alla Parte I – Urbanistica, Parte III – Paesaggio e la Parte V – Norme finali e transitorie.
- D. P. Reg. 20 marzo 2008 n. 86 Regolamento di attuazione della Parte I urbanistica, ai sensi della legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5.
- Legge regionale 25 settembre 2015, n. 21, "Disposizioni in materia di varianti urbanistiche di livello comunale e contenimento del consumo di suolo" e successive modificazioni ed integrazioni.



AMBITI TERRITORIALI

	Alta montagna		Silvo-zootecnici
	Boschivi		Agricolo-paesaggistici
	AMBITI DI TUTELA AMBIENTALE		
	AMBITI DI ALTA MONTAGNA		
	AMBITI BOSCHIVI		
	AMBITI SILVO-ZOOTECNICI		
	AMBITI DI INTERESSE AGRICOLO PAESAGGISTICO		
	AMBITI DI PREMINENTE INTERESSE AGRICOLO		
	AMBITI DI INTERESSE AGRICOLO		
	AMBITI DEI SISTEMI INSEDIATIVI DI SUPPORTO REGIONALE		
	AMBITI DEI SISTEMI INSEDIATIVI DI SUPPORTO COMPRESORIALE		
	AMBITI DEGLI ALTRI SISTEMI INSEDIATIVI		
	AMBITI DEGLI AGGLOMERATI INDUSTRIALI DI INTERESSE REGIONALE		
	AMBITI DI SVILUPPO TURISTICO MARINO		
	AMBITI DEI DEMANI SCIABILI		
	AMBITI DELLE ATTREZZATURE COMMERCIALI DI INTERESSE REGIONALE		
	AMBITI DELLE ATTREZZATURE PORTUALI DI INTERESSE REGIONALE		
	AMBITI DELLE ATTREZZATURE AEROPORTUALI DI INTERESSE REGIONALE		
	AMBITI DELLE ATTREZZATURE DI INTERSCAMBIO MERCI DI INTERESSE REGIONALE		

2.2.3 Cronologia della Pianificazione Comunale

Nuovo Piano Regolatore Generale Comunale:

Adozione: Delibera del Consiglio Comunale n° n°11 del 20.03.2002, redatto per la parte generale dal prof. arch. Giovanni Barbin di Treviso e per la parte alberghiera dal dott. arch. Amerigo Cherici di Udine

Approvazione: Delibera Consiglio Comunale n°9 del 8 maggio 2004.

Efficacia: Pubblicazione B.U.R. n° 18 di data 4.5.2005 della deliberazione della Giunta Regionale 24 marzo 2005, n°627 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."

Elementi di novità sostanziale rispetto al precedente P.R.G.C.:

Normativo generale: adeguamento alla L.R. 52/1991 con l'introduzione del Piano Struttura.

Il Piano struttura, accompagnato con l'elaborato delle strategie, prevedeva due grandi portualità: Morgon e Mula di Muggia da attuarsi con specifiche varianti, la deviazione del canale di Belvedere per migliorare il deflusso delle acque di marea, l'apertura di varchi lungo la strada statale translagunare, con la medesima finalità di migliorare il deflusso della parte est della Laguna.

Laguna: Si è introdotto una articolata normativa, tuttora vigente, individuando e regolamentando gli elementi costitutivi dell'ambito: Laguna, Litoranea Veneta, Canali principali, Villaggi Lagunari, Mote e Casoni, Punti di ristoro. Il PRGC precedente consentiva unicamente la manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture vallive e dell'edificato esistente, questo a causa delle salvaguardie previste dalla Legge regionale 24 gennaio 1983 n. 11, in attesa dell'approvazione del Piano di Conservazione e Sviluppo della Laguna di Grado e Marano, piano che dopo varie bozze non è mai stato adottato, tanto che la Regione riformò la normativa con la L.R. 30 settembre 1996 n°42 e s.m.i.

Alberghi: Revisione completa della normativa, divenendo una parte a sé del P.R.G.C. Fondamentale la revisione del computo dei volumi urbanistici, escludendo da tale computo tutti gli spazi destinati al miglioramento dei servizi offerti: parcheggi, wellness, sale conferenze, revisione degli incentivi volumetrici, ecc....

Porti: Recepimento del Piano regolatore dei porti esclusivamente come zonizzazione, lasciando la parte normativa al Piano Regolatore dei Porti, allora soggetto a normativa specifica e con procedure approvative e contenutistiche differenti dalla Normativa guida per la Pianificazione del territorio.

Campeggi: Revisione della normativa generale confermando sostanzialmente la zonizzazione previgente con l'inserimento dell'Isola di Volpera, fra i Campeggi e Villaggi turistici ma con normativa specifica. La nuova normativa introduce una suddivisione dei volumi ammissibili suddividendoli in Volumi per bungalow con indice territoriale 0,2 mc/mq e volumi per servizi di interesse collettivo 0,1 mc/mq. La parte di pineta a mare adiacente le strutture esistenti dalla Rotta a Primero è stata resa funzionale ai campeggi, con misure volte alla stretta conservazione del verde.

Zone agricole: Si è introdotto il principio di conservazione della struttura territoriale frutto delle bonifiche, impedendo la diffusione dell'edificato e privilegiando il recupero delle volumetrie esistenti.

Le altre zone hanno subito modeste modifiche normative, principalmente finalizzate all'adeguamento dei principi introdotti con la L.R. 52/1991: Standard, Zone C, Zone B, Zona A.

Varianti:

1. **Variante 1:** Modifica dell'art. 17 delle Norme con l'inserimento dell'Albergo il Castelletto, prospiciente la diga Nazario Sauro, nell'elenco degli edifici tutelati dal P.R.G.C., e introducendo norme conservative specifiche. Approvata con delibera del consiglio n°52 del 30/11/2005.
2. **Variante 2:** Adottata con deliberazione consiliare n°1 del 8 giugno 2005, avente come oggetto: Approvazione progetto preliminare per la realizzazione di un parcheggio multipiano (Isola della Schiusa) e di un centro sportivo (località Valle Fonda). Non approvata dal Consiglio Comunale.
3. **Variante 3:** Approvazione progetto preliminare ampliamento Impianto di depurazione di Primero. Approvata in via definitiva con deliberazione consiliare n°27 del 29 giugno 2006.
4. **Variante n°4:** Edifici ricettivi, revisione completa della normativa e degli incentivi volumetrici, con limitazione delle altezze a seconda delle zone. Conferma di esecutività da parte della regione della Delibera di approvazione del Consiglio Comunale n°15/2007 con Delibera della Giunta Regionale n°1706 del 13.7.2007.
5. **Variante n°5:** Comparto A della Sacca. Incremento dell'indice territoriale da 1,08 a 2,82 mc/mq. Variante resasi necessaria a seguito di accordo giudiziale in luogo del risarcimento danni quantificato in € 64.000.000,00. Approvato con - Delibera consiliare n°61 del 29 novembre 2007: controdeduzioni su osservazioni. approvazione variante n.5 al vigente P.R.G.C. - zona omogenea G1 - ambito turistico marino - sottozona di tipo C - Comparto a della Sacca dei Moreri. -
6. **Variante n°6:** Individuazione Comparto turistico di Primero con la modifica del Piano Struttura e delle strategie correlate. Sono state riunite in un unico comparto e quindi in un unico strumento attuativo tutte le aree a campeggio, golf, verde facenti capo alla famiglia Marzola, la cui attuazione comportava l'approvazione di 5 P.R.P.C. La norma è stata completamente rivista, specificando le funzioni ammissibili privilegiando le funzioni ricettive e ricettive complementari (campeggio). Si è introdotta una articolata norma di autofinanziamento parziale dei lavori finalizzati al miglioramento della qualità ricettiva ed infrastrutturale mediante la realizzazione di edifici a destinazione residenziale, nella misura massima del 40%. Il Piano struttura è stato integrato nella parte strategie e non nella parte cartografica. Con deliberazione della Giunta Regionale n°2965 del 30.12.2008 si è confermata l'esecutività della delibera del Consiglio Comunale n°31 del 04.08.2008.
7. **Variante 7:** Approvazione progetto preliminare rete scolante Aquileiese. Opera pubblica del Consorzio di Bonifica Bassa Friulana nel territorio della frazione di Boscat. Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n°18 del 30/05/2008.
8. **Variante n°8:** Strutture ricettive. Revisione normativa con riduzione delle altezze massime in centro ed altre modifiche minori. Approvata con delibera consiliare n°14 del 14/03/2009.
9. **Variante n°9:** Strutture commerciali. Variante normativa proposta dalla minoranza non adottata dal Consiglio Comunale.
10. **Variante n°10:** Nuove norme per le strutture commerciali al dettaglio, artigianato di servizio e direzionale finalizzata a regolamentare le trasformazioni di destinazioni d'uso e prevedere incentivi al loro mantenimento. Approvata con delibera del Consiglio Comunale n°19 del 01/04/2009.
11. **Variante n°11:** Ampliamento approdo temporaneo di Anfora - Laguna di Grado. Approvata con Decreto del Commissario straordinario n°33 del 03/08/2010.

12. **Variante n°12:** Individuazione parcheggio di Piazza Carpaccio e revisione standard. Decreto del Commissario straordinario n°30 del 23/06/2010.
13. **Variante n°13:** Strutture ricettive. Completa revisione delle Norme tecniche di attuazione per il comparto ricettivo, limitando gli incentivi volumetrici, privilegiando l'accorpamento delle volumetrie ricettive miste con la residenza formando solo edifici monofunzionali. Revisione in forte riduzione, degli incentivi volumetrici. Suddivisione del territorio in Zone Omogenee Ricettive Z.O.R. ciascuna dotata di propria normativa. Approvata con delibera del Commissario Straordinario n°18 del 25/03/2011.
14. **Variante n°14:** Rete pluviirrigua del Fossalon. Opera pubblica promossa dal Consorzio di Bonifica Bassa Friulana. Approvata con Decreto del Commissario straordinario n°10 del 21/02/2011.
15. **Variante n°15:** Zona C Valle Cavarera. Variante annullata dal T.A.R. Friuli Venezia Giulia con sentenza del 7 ottobre 2015 non appellata e passata in giudicato.
16. **Variante n°16:** Strutture ricettive. Revisione norme per trasformazione delle strutture ricettive in zone a bassa vocazione turistica e misure incentivanti per le strutture fronte diga Nazario Sauro. Approvazione con delibera del Consiglio Comunale n°2 del 04/02/2013.
17. **Variante n°17:** Opera pubblica comunale Ampliamento sede Protezione Civile in Isola della Schiusa. Approvazione con delibera del Consiglio Comunale n°23 del 30/04/2012.
18. **Variante n°18:** Revisione zonizzazione e norme porti ed approdi. Variante annullata dal T.A.R. Friuli Venezia Giulia con sentenza del 19 novembre 2014 non appellata e passata in giudicato.
19. **Variante n°19:** Revisione standard frazioni di Boscat e Fossalon. Approvata con delibera del Consiglio Comunale n°50 del 29/11/2012.
20. **Variante n°20:** Individuazione Zona Territoriale Omogenea B0. Si è individuata la zona secondo i perimetri della Grado Asburgica, cioè la porzione di Isola esistente ed urbanizzata nel 1914. La Variante è accompagnata da uno studio storico realizzato dall'arch. Paola Purga dell'Università di Trieste nella quale, oltre alla individuazione del perimetro si sono individuati alcuni edifici progettati dall'arch. ing. Virgilio Degrassi ed inseriti nell'elenco degli edifici tutelati dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione. Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n°18/2013 del 27/06/2013.
21. **Variante n°21:** Opera pubblica realizzazione impianto di sollevamento in via dei Provveditori. Approvazione con delibera del Consiglio Comunale n°14 del 24/02/2014.
22. **Variante n°22:** Opera pubblica Ponte pedonale Isola della Schiusa. Variante non adottata dal Consiglio Comunale.
23. **Variante n°23:** Opera pubblica ampliamento pontili Protezione Civile – Isola della Schiusa. Adottata ma non approvata.
24. **Variante n°24:** Spiagge. Variante sostanziale con revisione del Piano Struttura e introduzione di strategie specifiche per l'ambito spiagge. Nuova Zonizzazione e nuove norme per l'ambito delle spiagge di Grado. Individuazione di otto ambiti: Costa Azzurra, Diga, Nazario Sauro, Centrale, Sacca dei Moreri, Pineta, La Rotta, I monti della Rotta, Campeggi. Delibera della Giunta Regionale n°462 del 17/03/2017 della delibera di approvazione del Consiglio Comunale n°3 del 16/02/2017.
25. **Variante n°25:** Strutture ricettive. Limitazione delle altezze all'interno della Zona B0, revisione normativa all'interno di tale zona con ammissibilità agli incentivi solamente per strutture alberghiere di tipo tradizionale. Approvazione con delibera del Consiglio Comunale n°20/2017 del 28/06/2017.
26. **Variante n°26:** Primo lotto Rete pluviirrigua del Fossalon. Opera pubblica promossa dal Consorzio di Bonifica Pianura Friulana. In sostanza il primo stralcio del progetto di cui

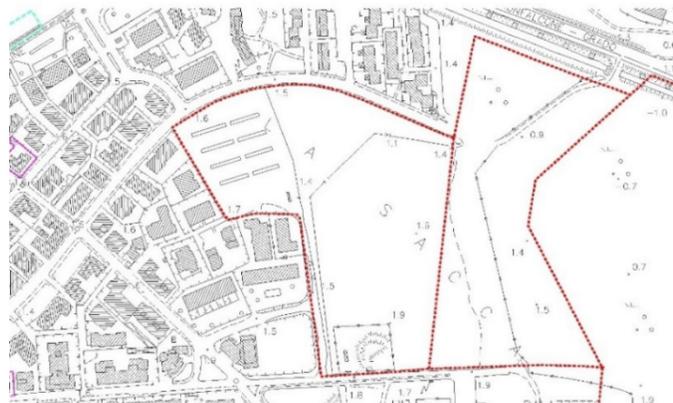
alla Variante n°14. Approvato per nuovi vincoli preordinati all'esproprio. Approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n°38/2017 del 16/10/2017.

27. **Variante n°27:** Parcheggio di relazione pertinenziale alle nuove Terme di Grado. Approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n°39/2017 del 16/10/2017.

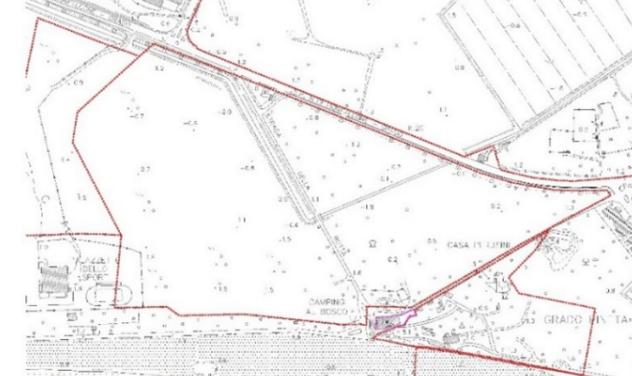
Pianificazione attuativa significativa.:

- 1) Piano Particolareggiato per il recupero del Centro Storico, (scaduto ma ancora operante).
Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n°190 del 10.5.1983, e approvato con D.P.G.R. n°03/Pres. di data 9.1.1991.
Il nuovo P.R.G.C. ne ha recepito la zonizzazione particolareggiata e a livello normativo la tipologia degli interventi.
Piano scaduto ma ancora operante nella parte normativa.
- 2) Piano Regolatore Particolareggiato Comunale del Comparto A della Sacca dei Moreri Sottozona C in G1 Ambito Turistico Marino
Approvato con Delibera del Consiglio comunale n.12/2012 del 20 aprile 2012.
Efficace dal 30 maggio 2012 – BUR 22. Scadenza il 30 maggio 2022
Indice territoriale: Indice territoriale mc/mq 2,82, minimo 40% per ricettivo e massimo 60% per residenza e altre destinazioni
Convenzione non sottoscritta.
Nota: Il PRPC completa un percorso dettato da un accordo transattivo...
- 3) Piano Regolatore Particolareggiato Comunale del Comparto B della Sacca dei Moreri Sottozona C in G1 Ambito Turistico Marino.
Approvato con Delibera del Consiglio comunale n.1/2012 del 20 gennaio 2012.
Efficace dal 22 febbraio 2012 – BUR 8. Scadenza 22 febbraio 2022
Indice territoriale: mc/mq 1,04, minimo 40% per ricettivo e massimo 60% per residenza e altre destinazioni.
Convenzione tra il Comune di Grado ed il Consorzio Lido Moreri sottoscritta in data 30 maggio 2012.
Iniziati effettivamente solo lavori di messa in quota dei terreni
- 4) Piano Regolatore Particolareggiato Comunale Comprensorio Turistico di Primero
Approvato con Delibera del Consiglio comunale n.37/2017 del 16 ottobre 2017.
Efficace dal 2 novembre 2017 - BUR 44. Scadenza 2 novembre 2027.
Volumetria complessiva pari alla somma delle volumetrie ammesse dai singoli PRPC previsti dalla norma ante Variante n°6 al PRGC.
Convenzione tra il Comune di Grado e la Grado Laguna S.r.l. sottoscritta in data 10 gennaio 2018.
- 5) Piano Regolatore Particolareggiato Comunale Campeggio al Bosco
Approvato con Delibera della Giunta Comunale in seduta pubblica n°125/2016 del 11 agosto 2016
Efficace dal 28 settembre 2016 BUR n°39. Scadenza 28 settembre 2026.
Indici territoriali: mc/mq 0,1 per Servizi, mc/mq 0,2 per bungalow
Convenzione non sottoscritta.
- 6) Piano Regolatore Particolareggiato Comunale Villaggio Turistico Punta Spin
Approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°41 del 31 luglio 2009.
Efficace dal 9 settembre 2009. Scadenza 9 settembre 2019.
Indici territoriali: mc/mq 0,1 per Servizi, mc/mq 0,2 per bungalow
Attuato nella parte dei servizi, nuova costruzione dei bungalow non attuata.
- 7) Piano Regolatore Particolareggiato Comunale Villaggio Turistico Isola Volpera – Laguna di Grado
Approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°11 del 14 marzo 2009
Efficace dal 29 aprile 2009. Scadenza 29 aprile 2019.

- Convenzione non firmata
- 8) Piano Regolatore Particolareggiato Comunale Zona C di Boscat
Approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°40 del 31 luglio 2009
Efficace dal 2 settembre 2009. Scadenza 2 settembre 2019
Convenzione non firmata
- Sono stati approvati numerosi Piani Regolatori Particolareggiati Comunali puntuali relativi a singole strutture ricettive che in questa fase non producono effetti significativi.



2 - Piano Regolatore Particolareggiato Comunale del Comparto A della Sacca dei Moreri



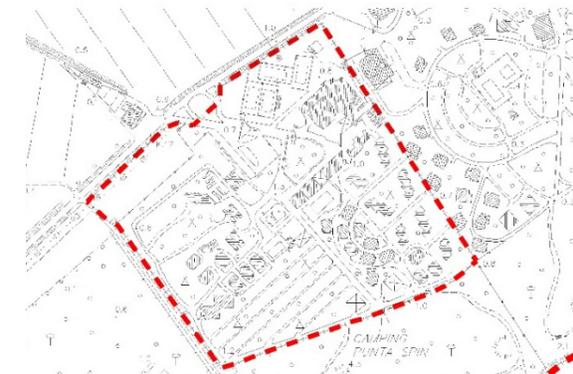
3 Piano Regolatore Particolareggiato Comunale del Comparto B della Sacca dei Moreri



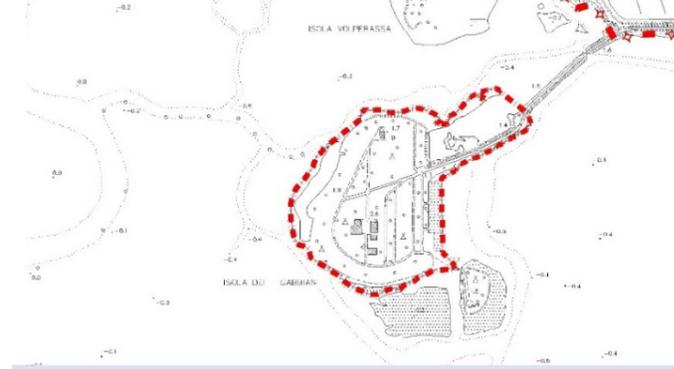
4 Piano Regolatore Particolareggiato Comunale Comprensorio Turistico di Primero



5 Piano Regolatore Particolareggiato Comunale Campeggio al Bosco



6 Piano Regolatore Particolareggiato Comunale Villaggio Turistico Punta Spin



7 Piano Regolatore Particolareggiato Comunale Villaggio Turistico Isola Volpera



8 Piano Regolatore Particolareggiato Comunale Zona C di Boscat

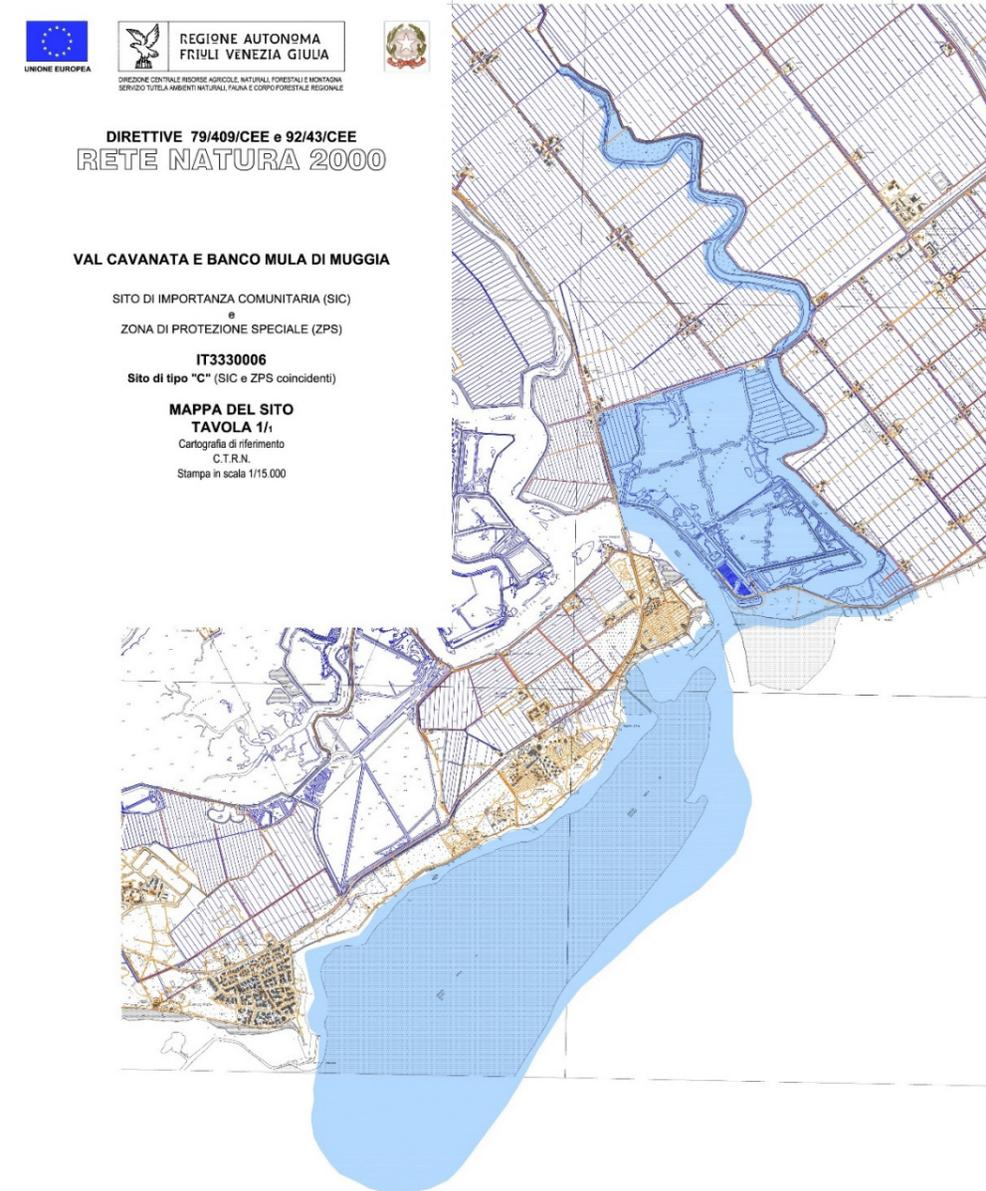
2.3 Elementi Ordinatori: Vincoli e tutele

Il territorio Gradese è caratterizzato da una singolare conformazione ambientale. Il sistema insediativo si presenta infatti completamente circondato da un sistema continuo di aree naturali formalmente riconosciute: tre ZSC (Z.P.S.) e due riserve naturali Regionali. Il PRGC dovrà inoltre confrontarsi con i relativi piani di gestione. Lo scenario sovraordinato deve altresì tener conto della pianificazione in materia di sicurezza idrogeologica e paesaggistica.

2.3.1 Rete natura 2000: una città circondata dalla natura.

Tre sono le Z.S.C. che interessano il territorio gradese:

- 1) Z.S.C. e ZPS IT3330006 Val Cavanata e Banco Mula di Muggia.
Piano di Gestione approvato con D.P.Reg. n°240 del 22.11.2012, pubblicato sul supplemento ordinario n°33 del 5.12.2012 al B.U.R. n°49 del 5.12.2012. Interamente sul territorio del Comune di Grado
- 2) ZSC e ZPS IT 3330005 Foce dell'Isonzo – Isola della Cona
Misure di conservazione sito specifiche (MSC) di 32 SIC della Regione biogeografica continentale, approvate con DGR n°546 del 28.03.2013.
Piano di gestione in corso di elaborazione
- 3) ZSC e ZPS IT 3320037 Laguna di Grado e Marano
Misure di conservazione sito specifiche (MSC) di 32 SIC della Regione biogeografica continentale, approvate con DGR n°1964 del 21.10.2016.
Piano di gestione in adozione

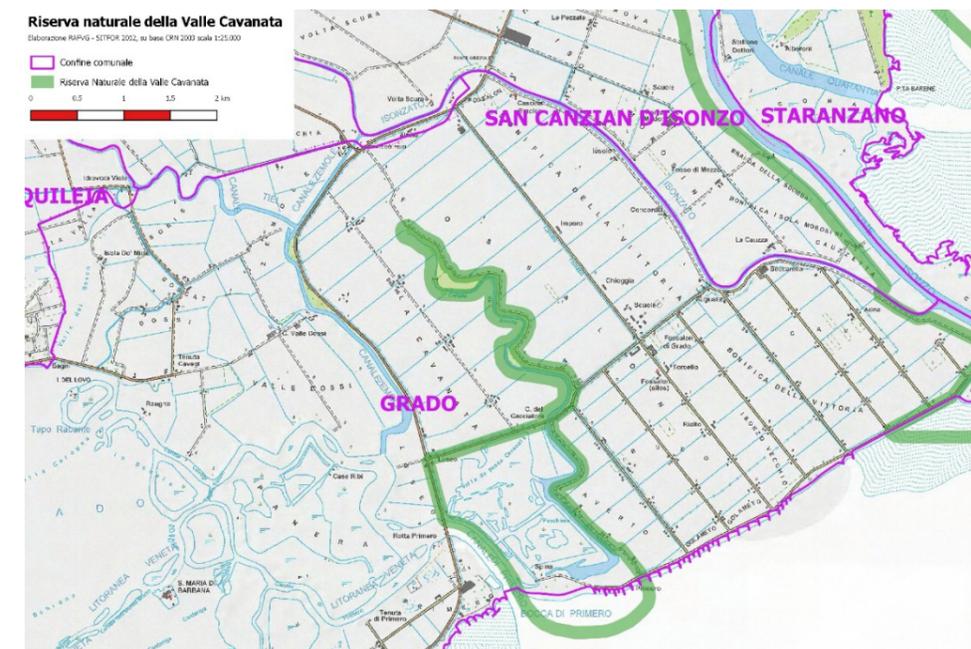
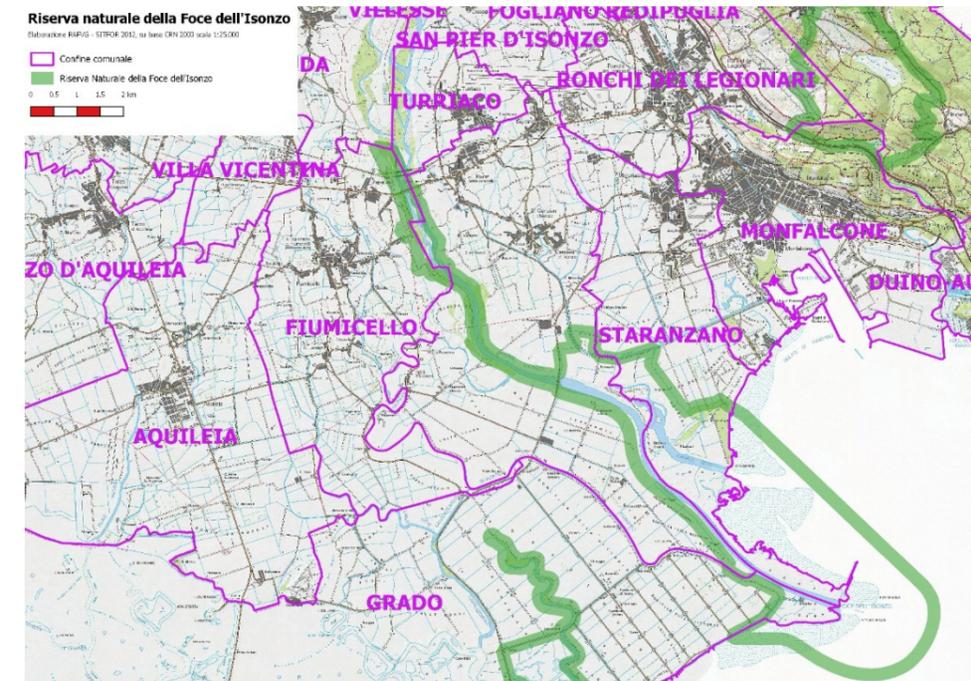
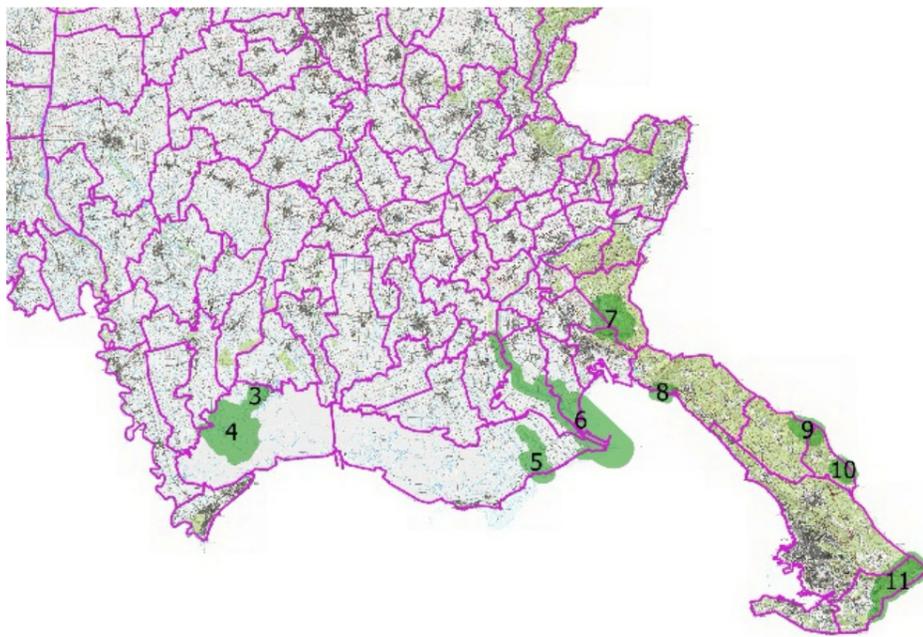


2.3.2 Riserve Naturali

Le riserve naturali rappresentano un territorio più piccolo rispetto ai parchi, caratterizzato da elevati contenuti naturali, in cui le finalità di conservazione sono prevalenti rispetto al perseguimento dello sviluppo sociale, economico e culturale. Anche le riserve naturali promuovono lo sviluppo delle attività educative, informative, divulgative, di formazione e di ricerca al fine di incrementare la cultura naturalistica.

Nel territorio di Grado sono presenti due riserve naturali individuate nella planimetria sottostante e negli estratti cartografici a lato:

- **5. Riserva Naturale della valle Cavanata**
- **6. Riserva naturale della Foce dell'Isonzo**



2.3.3 PAI - Piano Stralcio Per L'assetto Idrogeologico Dei Bacini Dei Fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta-Bacchiglione (Aggiornamento in esito a Decreto del Segretario Generale n.80 del 27/12/2017)

Con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 21 novembre 2013, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 97 del 28 aprile 2014, è stato approvato il Piano stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta-Bacchiglione (PAI).

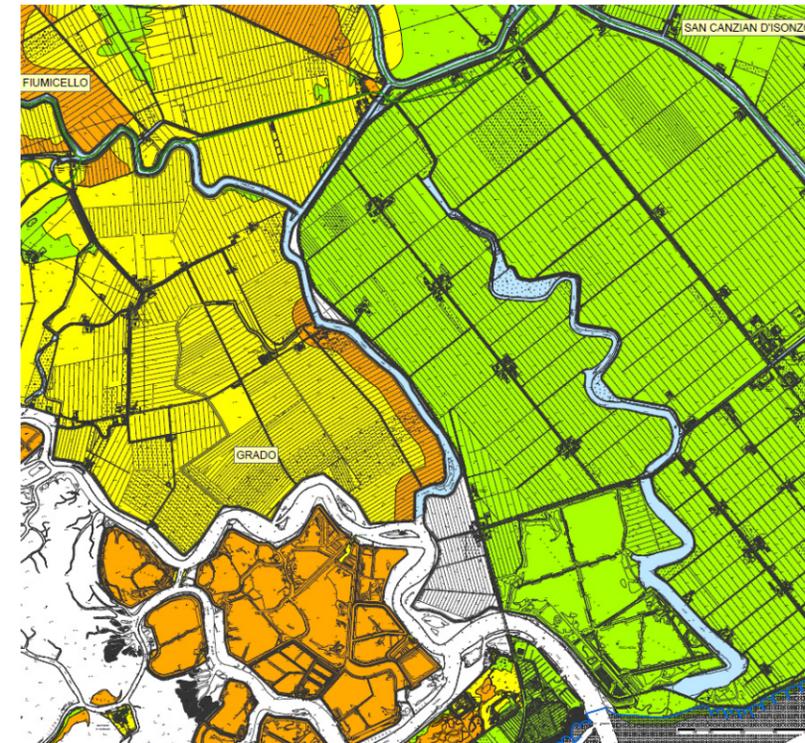
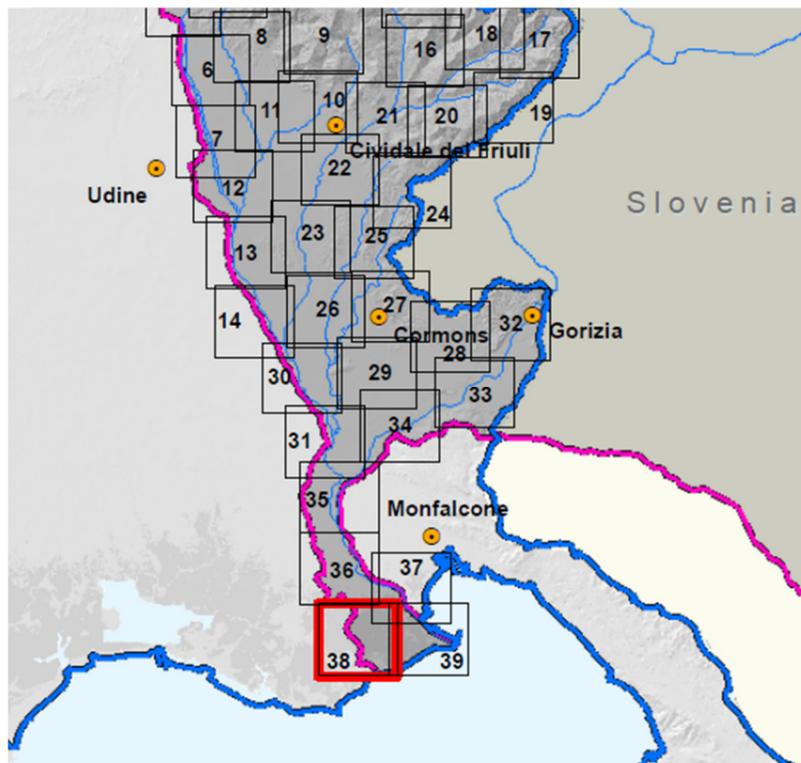
Con decreto del Segretario Generale del Distretto Alpi Orientali n°80 del 27/12/2007 tale strumento è stato aggiornato con le perimetrazioni e le classificazioni di pericolosità idraulica dei bacini disciplinati dal P.A.I.R. di cui più avanti si darà conto.

PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO P.A.I.

Perimetrazione e classi di pericolosità idraulica

-  F - Area Fluviale
-  P1 - Pericolosità idraulica moderata
-  P2 - Pericolosità idraulica media
-  P3 - Pericolosità idraulica elevata
-  P4 - Pericolosità idraulica molto elevata

-  Indicazione delle zone di pericolosità e di attenzione geologica*
-  *cfr. cartografia geologica



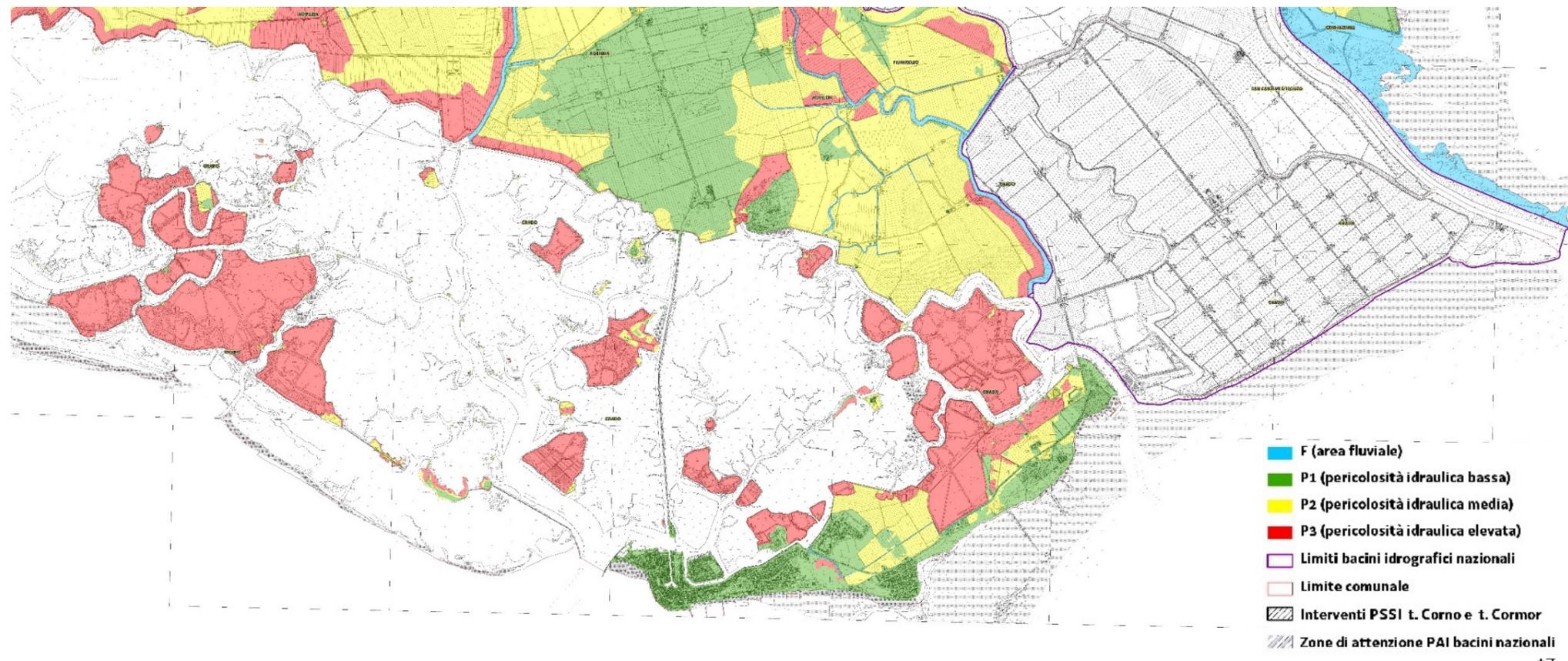
2.3.4 PAIR – Piano di assetto idrogeologico: la fragilità idraulica

In data 29 gennaio 2017, la Giunta regionale con deliberazione n. 129 ha adottato, ai sensi dell'articolo 14 della L.R. 16/2002, il Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAIR) dei bacini idrografici dei tributari della laguna di Marano - Grado, ivi compresa la laguna medesima, del bacino idrografico del torrente Slizza e del bacino idrografico di Levante nonché le corrispondenti misure di salvaguardia; si tratta, in sostanza, dell'attività pianificatoria in materia di sicurezza idraulica e geologica dei bacini idrografici "minori" rispetto a quelli di importanza nazionale disciplinati dal PAI di cui al paragrafo precedente, In data 1 febbraio 2017 il Piano è stato approvato con DPR n. 28 ed è stato pubblicato sul supplemento ordinario n.7 allegato al BUR n. 6 del 08/02/2017

L'adeguamento del PAIR comporta l'aggiornamento degli elaborati del Piano regolatore comunale rispetto alle limitazioni e vincoli d'uso del territorio imposti a carico di soggetti pubblici e privati, a tutela e protezione degli ambiti territoriali interessati, con lo scopo di perseguire una riduzione delle situazioni di rischio e pericolo.

L'adeguamento consiste nel recepimento sia nelle cartografie, sia nelle norme di attuazione dei PRGC, delle perimetrazioni delle diverse aree a pericolosità, comprese le aree di attenzione, e delle norme che disciplinano l'utilizzo delle stesse (con trascrizione di tutti gli articoli o, preferibilmente, mediante un rimando dinamico alle norme di attuazione del PAI) apportando, ove necessario, modifiche agli strumenti urbanistici stessi.

Il Piano, sulla base delle conoscenze acquisite e dei principi generali contenuti nella normativa vigente, classifica i territori in funzione delle diverse condizioni di pericolosità, nonché classifica gli elementi a rischio, nelle classi indicate nell'immagine.



2.3.5 PPR – Piano Paesaggistico Regionale:

In attuazione al Codice dei beni culturali e del paesaggio e della Convenzione europea del Paesaggio, la Regione FVG ha adottato (con delibera della Giunta regionale n.1774 del 22 settembre 2017) il Piano Paesaggistico Regionale (PPR-FVG).

Il PPR si compone delle seguenti parti e fasi (art2):

- a) statutaria, che reca i contenuti del Codice e tratta degli ambiti di paesaggio di cui all'articolo 135 del Codice, e dei beni paesaggistici di cui all'articolo 134;
- b) strategica, che reca contenuti ulteriori rispetto a quelli previsti dal Codice volti a orientare le trasformazioni del paesaggio sulla base dei valori culturali ed ecologici e a integrare il paesaggio nelle altre politiche. La parte strategica si articola in *reti, paesaggi strutturali e linee guida*;
- c) gestione, orientata alla definizione degli strumenti di gestione, attuazione e monitoraggio del PPR.

Il PPR comprende (art.3):

- a) la ricognizione dell'intero territorio, considerato mediante l'analisi delle caratteristiche storiche, naturali, estetiche e delle loro interrelazioni e la conseguente definizione dei valori paesaggistici da tutelare, recuperare, riqualificare e valorizzare;
- b) l'individuazione degli ambiti di paesaggio di cui all'articolo 135 del Codice; c) la definizione di specifiche normative d'uso per la tutela e l'uso del territorio compreso negli ambiti individuati;
- c) la ricognizione degli immobili e delle aree dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 136 del Codice;
- d) la ricognizione delle aree tutelate per legge di cui all'articolo 142, comma 1 del Codice, la loro delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione, nonché la determinazione di prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi di dette aree e, compatibilmente con essi, la valorizzazione ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera c) del Codice;
- e) l'individuazione, ai sensi dell'articolo 143, lettera d) del Codice, di ulteriori immobili di notevole interesse pubblico a termini dell'articolo 134, comma 1, lettera c) del Codice medesimo, la loro delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione, nonché la determinazione delle specifiche prescrizioni d'uso, a termini dell'articolo 138, comma 1;
- f) l'individuazione, ai sensi dell'articolo 143, comma 4, lettera a) del Codice di aree tutelate per legge e non interessate da specifici procedimenti o provvedimenti ai sensi degli articoli 136, 138, 139, 140, 141 e 157 del Codice stesso, nelle quali la realizzazione degli interventi può avvenire previo accertamento, nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio, della conformità degli interventi medesimi alle previsioni del Piano e dello strumento urbanistico comunale;
- g) l'individuazione delle aree gravemente compromesse o degradate, ai sensi dell'articolo 143, comma 4, lettera b) del Codice;
- h) l'individuazione, ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera e) del Codice, di ulteriori contesti diversi da quelli indicati all'articolo 134, da sottoporre a specifiche misure di salvaguardia e di utilizzazione;
- i) j) la ricognizione dei beni culturali tutelati ai sensi della parte II del Codice limitatamente ai provvedimenti emessi dal Ministero competente che connotano significativamente il paesaggio.

La normativa d'uso del PPR si articola in:

- a) indirizzi e direttive, per tutto il territorio regionale;
 - b) prescrizioni d'uso, per i beni paesaggistici;
 - c) misure di salvaguardia e di utilizzazione, per gli ulteriori contesti;
 - d) linee guida.
- Gli *indirizzi* indicano i criteri per l'integrazione del paesaggio nelle politiche di governo del territorio, rivolti alla pianificazione territoriale, urbanistica e settoriale. Sono recepiti secondo le modalità e nei tempi stabiliti dal PPR, tenendo anche conto degli esiti dei processi partecipativi; al di fuori dei beni paesaggistici, il loro recepimento esprime le scelte dell'ente territoriale
 - Le *direttive* definiscono modi e condizioni idonei a garantire la realizzazione degli obiettivi generali e specifici del PPR negli strumenti di pianificazione, programmazione e regolamentazione. L'ente territoriale, al di fuori dei beni paesaggistici, esercita una motivata discrezionalità nelle modalità del loro recepimento, in coerenza con gli obiettivi individuati dal PPR, tenendo anche conto degli esiti dei processi partecipativi.
 - Le *prescrizioni d'uso* riguardano i beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice e sono volte a regolare gli usi ammissibili e le trasformazioni consentite. Contengono norme vincolanti, immediatamente cogenti e prevalenti sulle disposizioni incompatibili di ogni strumento vigente di pianificazione o di programmazione.
 - Le *linee guida* orientano attività e interventi di trasformazione territoriale che possono modificare in maniera significativa il paesaggio.

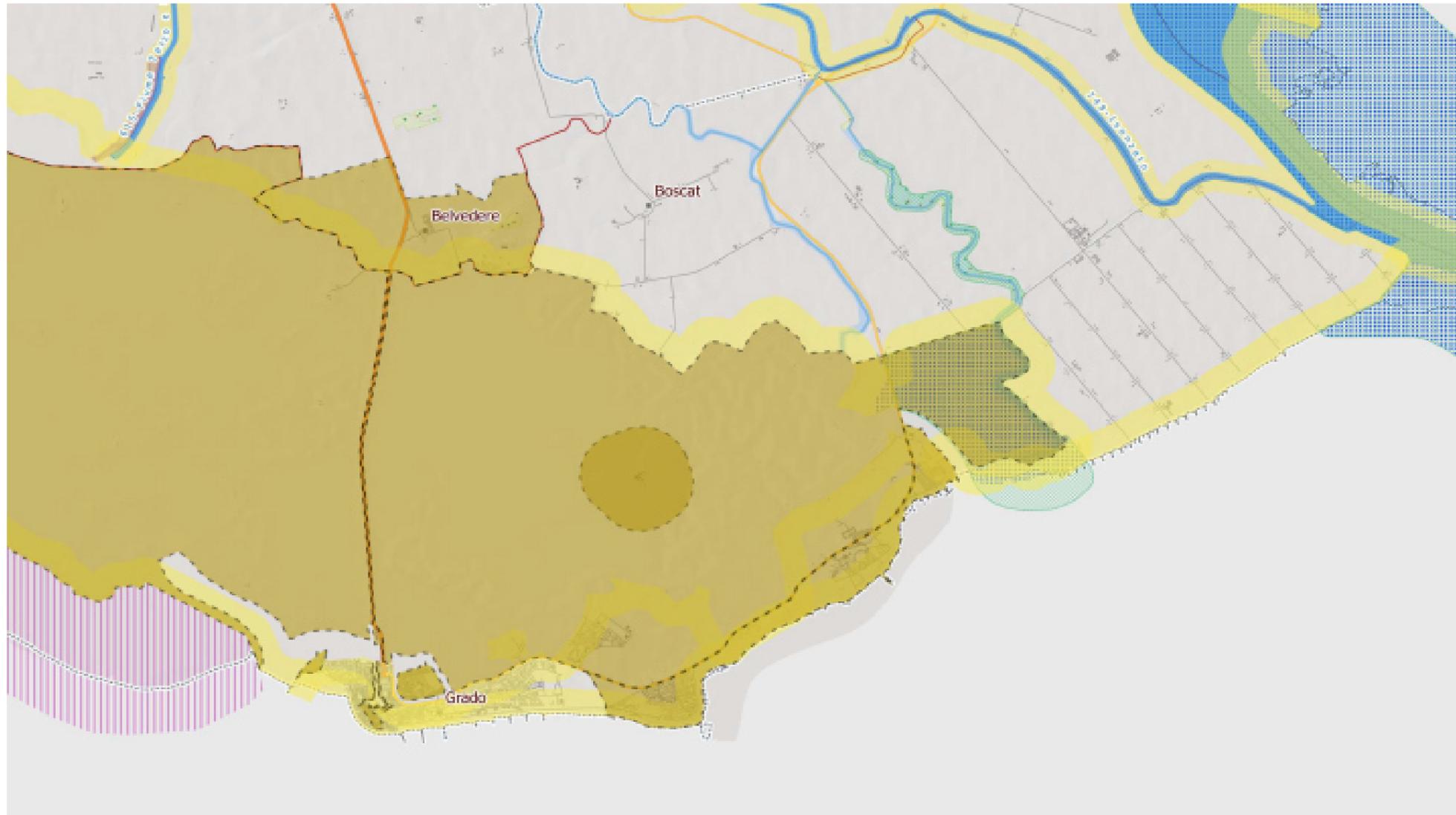
Efficacia del PPR per i beni paesaggistici (art9).

La disciplina specifica di cui al Titolo II Capo II delle norme, parte statutaria, si applica agli immobili e aree sottoposti a vincolo paesaggistico con provvedimenti di dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui agli articoli 136 e 157 del Codice. 2. Le prescrizioni d'uso definite dalla disciplina specifica richiamata ai commi 1 e 2 non sono derogabili da parte di piani, programmi e progetti e, a far data dall'approvazione del PPR e fatto salvo quanto disposto dal successivo articolo 57, sono immediatamente cogenti e prevalenti sulle disposizioni incompatibili di ogni strumento vigente di pianificazione territoriale o di programmazione

Efficacia del PPR nelle aree non interessate dai beni paesaggistici (art.10)

Nelle parti del territorio non interessate dai beni paesaggistici, gli strumenti di pianificazione, di programmazione e di regolamentazione della Regione, degli Enti locali e degli altri soggetti interessati dal presente PPR sopra indicati attuano gli indirizzi e le direttive del PPR con motivata discrezionalità, in coerenza con le finalità e gli obiettivi individuati dal PPR, tenendo anche conto degli esiti dei processi partecipativi e delle specifiche realtà locali.

TAVOLE DI PIANO – PARTE STATUTARIA – P6 – BENI PAESAGGISTICI E ULTERIORI CONTESTI
Beni paesaggistici (D.lgs. 42/2004 Art.136) – Aree tutelate per legge (D.lgs. 42/2004 Art.142)



2.4 Scenario demografico e turistico

Le analisi ed i dati di seguito riportati riferiti alla popolazione e al turismo rappresentano soltanto un primo approccio conoscitivo al tema. Una prima indicazione delle tendenze in atto funzionale alla definizione delle Direttive e quindi non esaustive.

Per la redazione della Variante al Piano struttura ed operativo le indagini e le proiezioni saranno sviluppate con un maggiore livello di approfondimento per costituire un riferimento per la revisione delle previsioni quantitative di piano

2.4.1 Abitanti: diminuiscono i residenti ma aumentano le famiglie

La popolazione di Grado registra una tendenziale diminuzione sia in termini di numerosità che di composizione del nucleo familiare. Quest'ultimo dato posiziona il comune all'ultimo posto in regione sotto i 2 componenti a famiglia. Questo per effetto anche di un elevato indice di vecchiaia ed una marcata incidenza di vedovi/vedove.

Conseguentemente il saldo naturale (rapporto nati-morti) è negativo mentre il saldo migratorio (iscritti-cancellati) risulta positivo soprattutto per gli iscritti da altri comuni. Emerge un quadro di un Comune che attrae abitanti con nuclei familiari ristretti (o mono componenti) e con una rilevante incidenza di anziani.

L'ISTAT elabora degli scenari previsionali a scala regionale per la popolazione (recentemente aggiornati nel 2017) che vedono un trend in contrazione per il Friuli Venezia Giulia. Selezionando il rapporto di Grado con la Regione emerge conseguentemente un'ipotesi di diminuzione degli abitanti che si attesterebbero in Comune **al 2026 a circa 8.100 abitanti** rispetto lo scenario medio regionale di 1.200.000 residenti.

Al fin di prefigurare uno scenario di piano in termini di **fabbisogno insediativo** va precisato che questo non dipende solo dalla dinamica degli abitanti ma soprattutto da quella delle famiglie. Da questo punto di vista a Grado si rileva un andamento del numero dei componenti in diminuzione con un'ipotesi nei prossimi 10 anni di attestamento al di sotto dell'**1,8 componenti per famiglia** (Considerando il trend che vede un calo dell'indicatore di 0,2 punti nell'ultimo decennio).

Per quanto sopra, nonostante il previsto calo di abitanti è ipotizzabile una nuova domanda di abitazioni legata:

- alle dinamiche delle famiglie*: diminuzione del numero di componenti, riduzione della coabitazione (una famiglia un alloggio), nuove famiglie che si generano per frammentazione di quelle esistenti (giovani coppie single, separazioni)
- ad una possibile maggiore attrattività di Grado dal punto di vista residenziale, sia per il ruolo che Grado sta acquistando come baricentro del Litorale sia come effetto collaterale delle scelte di piano mirate alla qualificazione del sistema insediativo, al rafforzamento ed efficientamento della città pubblica e del sistema dei servizi, alla rigenerazione del contesto sociale.

DATI ISTAT 2016	
 RESIDENTI	8.251
 FAMIGLIE	4.363 1,89 COMPONENTI
 STRANIERI	6,5%
 INDICE VECCHIAIA	345% (Pop > 65 / Pop < 14) * 100
 SUPERFICIE TERRITORIALE	114,10 kmq
 ABITAZIONI TOTALI	11.009 ISTAT 2001 12.464 ISTAT 2011
 ABITAZIONI OCCUPATE	3.846 ISTAT 2001 4.141 ISTAT 2011
 ABITAZIONI NON OCCUPATE	7.163 ISTAT 2001 8.323 ISTAT 2011
 SUPERFICI ABITAZIONI MQ	315.356 ISTAT 2001 340.109 ISTAT 2011
 MQ / ABITANTE	36 ISTAT 2001 40 ISTAT 2011

2.4.2 *Turisti: italiani in diminuzione, stranieri in aumento*

L'analisi dei dati riferiti agli arrivi turistici ed alle relative presenze evidenzia due elementi strutturali:

- a) La continua diminuzione di arrivi di italiani e il dimezzamento dei loro giorni di permanenza
- b) Il costante aumento degli arrivi stranieri con una modesta riduzione della permanenza.

La sintesi di questi numeri è la seguente: **250.000 arrivi** e **1.231.363 presenze**.

Alle considerazioni di cui sopra si aggiunge il tema delle *Seconde Case* e dei "numeri turistici" ad esse collegati.

Le abitazioni ai censimenti aumentano con una considerevole quota di non occupate pari a circa 8.300 unità al 2011.

Si tratta di immobili destinati principalmente a case vacanza per le quali si può stimare la disponibilità di **33.000 posti letto aggiuntivi** che, con un utilizzo medio di 45 giorni anno per posto letto, generano un ulteriore quota di presenze pari a **1.500.000 presenze**.

		2001	2006	2011	2016
 ARRIVI	ITALIANI	86.794	82.469	73.139	70.164
	STRANIERI	123.981	116.121	145.004	194.725
	TOTALE	210.745	198.590	218.143	264.889
 PRESENZE	ITALIANI	888.946	746.279	674.754	320.585
	STRANIERI	737.325	674.228	795.067	910.778
	TOTALE	1.626.271	1.420.507	1.469.821	1.231.363
 PERMANENZA MEDIA	ITALIANI	10,25	9,05	9,23	4,57
	STRANIERI	5,95	5,81	5,48	4,68
	TOTALE	7,72	7,15	6,74	4,65

 SECONDE CASE	65% ISTAT 2001 67% ISTAT 2011
 ALBERGHI	80 ISTAT 2016 4.584 POSTI LETTO
 ALLOGGI - B&B - AGRITURISMI	300 ISTAT 2016 7.718 POSTI LETTO
 CAMPEGGI E VILLAGGI	6 ISTAT 2016 11.489 POSTI LETTO
TOT. STRUTTURE RICETTIVE	386 23.791 POSTI LETTO

 PRESENZE	2016 1.231.363 320.585 ITALIANI 910.778 STRANIERI
	 PRESENZE ALBERGHIERE
 PRESENZE EXTRA ALBERGHIERE	703.200 182.646 ITALIANI 520.554 STRANIERI
 PERMANENZA MEDIA	4,65 4,57 ITALIANI 4,68 STRANIERI

 PRESENZE	2015 -2016 +7,7% +1,2 +10,21
	 PRESENZE ALBERGHIERE
 PRESENZE EXTRA ALBERGHIERE	+7,2 +2,1 +9,2
 PERMANENZA MEDIA	+1,1 +2,0 +0,6

2.4.3 Portualità: offerta turistica e domanda locale

Uno dei temi centrali per la variante è di mettere a sistema l'articolata offerta della nautica, partendo da un inquadramento dello stato di fatto e degli strumenti che definiscono il futuro sviluppo.

Allo stato di fatto si contano in Comune 4.414 posti barca complessivi per una superficie di 558.600 mq suddivisa in 391.740 mq di specchio acqueo e 166.860 mq di spazi a terra.

La Variante n.18 al P.R.G.C. "Ambiti porti e approdi", adottata con Delibera del Consiglio Comunale n.37 del 21.09.2012, ma caducata con sentenza del T.A.R. Friuli Venezia Giulia con sentenza del 19 novembre 2014 non appellata e passata in giudicato, aveva operato una rilettura del Piano Regolatore dei Porti definitivamente approvato dalla Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia con D.P.G.R. n° 0425/Pres. di data 21.11.1996.

Alcuni principi introdotti dalla Variante 18 verranno ripresi, come illustrato più avanti.



Distribuzione territoriale dei posti barca



3. VISION TERRITORIALE

3.1 Principi

*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.*

- 1. Comunità:** assumere la comunità locale come baricentro del progetto mettendo in campo, per quanto di competenza del piano, azioni mirate al miglioramento della coesione sociale e senso di appartenenza, alla tutela e valorizzazione dei luoghi identitari e simbolici, degli spazi della memoria, dei luoghi di socializzazione, della città pubblica intesa come bene comune, dei servizi come fattore di qualità ed attrattività residenziale.
- 2. Relazioni:** il territorio come realtà complessa con diverse scale di riferimento e molteplici punti di vista, diversi ambiti territoriali caratterizzati da specifiche caratteristiche morfologiche e funzionali, diverse velocità di spostamento, diversi modi di abitare e vivere. Una città in evoluzione che non può essere compresa osservandola per parti ed assumendo come riferimento i soli aspetti materiali e quantitativi. Il suo evolversi dipende prima di tutto dalle relazioni:
 - *Infrastrutturali*, intese in termini di viabilità, ciclabilità, nautica, rete ecologica;
 - *sociali*; tra le componenti territoriali/comunità locale/City User;
 - *paesaggistiche*, storia, identità, cultura, visualità, percezioni, simboli e permanenze.Le relazioni quindi come palinsesto del piano per assicurare integrazione tra le parti.
- 3. Lentezza:** assumere la lentezza in termini di ciclabilità, pedonalità, mobilità nautica come strumento di rigenerazione e di conoscenza, obiettivo di qualità territoriale, politica mirata all'integrazione sociale, culturale e funzionale, all'integrazione dell'offerta turistica attraverso la creazione di spazi ed opportunità di incontro, socializzazione, ricreazione, esperienza.
- 4. Resilienza:** capacità di un territorio di reagire ai fenomeni perturbativi attivando strategie di risposta e adattamento, ripristinando i meccanismi di funzionamento ambientale e riconoscendo nella tutela del suolo e degli ecosistemi che lo caratterizzano la principale politica per contenere e resistere agli effetti del mutamento climatici; favorendo l'utilizzo responsabile delle risorse, riducendo le emissioni, l'inquinamento, incentivando la rigenerazione urbana, il recupero delle aree degradate e dismesse, promuovendo il risparmio energetico e l'utilizzo di energie rinnovabili.
- 5. Sostenibilità:** intesa come politica mirata al contenimento del consumo di suolo, favorendo l'utilizzo responsabile delle risorse, riducendo le emissioni e l'inquinamento, promuovendo il risparmio energetico e l'utilizzo di energie rinnovabili; incentivando la rigenerazione dell'ecosistema urbano con il recupero delle aree degradate, ripristinando la continuità e multifunzionalità del sistema del verde urbano, assumendo la reversibilità come modello per l'infrastrutturazione in aree sensibili e

risposta in termini di adattabilità al dinamismo del mercato turistico. Il principio della *sostenibilità ambientale, ecosistemica e sociale* come requisito sostanziale delle trasformazioni, parametro di riferimento per valutare l'ammissibilità degli interventi, per graduare l'assegnazione delle carature, per consentire l'accesso a forme di incentivazione e premialità.

- 6. Reciprocità:** relazionare iniziativa privata e bene comune assumendo il principio della *reciprocità*, il significato di *bene comune* ed il disegno della *città pubblica* come componenti strutturali del piano.

Non più una città che cresce e si sviluppa per parti autoreferenziali, ma trasformazioni reinterpretate e riviste con riferimento al complesso di relazioni che tengono assieme architetture, luoghi e persone. Relazioni con la storia, con il racconto ed identità, con la città pubblica, con la comunità locale, con i city User.

L'investimento privato che contribuisce contestualmente al miglioramento della *città pubblica* intesa nella sua più ampia accezione: servizi, mobilità, luoghi pubblici, sistema del verde, ripristinando in questo modo il circolo virtuoso che unisce: valore immobiliare, qualità, bellezza, efficienza dei servizi, funzionamento ed attrattività della città.

- 7. Efficienza:** confrontare i livelli di qualità dei servizi, introdurre una cultura della misurazione e valutazione della performance focalizzata su indicatori condivisi, riflettere sulla modalità di gestione dei servizi più efficaci sono gli obiettivi di una lettura del sistema delle infrastrutture pubbliche in termini di efficienza per riorganizzare le modalità di accesso/fruizione dei servizi in modo integrato.

Riconoscere il valore della città pubblica in modo unitario significa assumere il valore degli spazi e dei servizi, leggerne i nodi e le reti di accesso e connessione. Attraverso lettura della città pubblica si intende affrontare unitariamente gli elementi che innervano la città per identificare strategie per la riorganizzazione della mobilità degli accessi e dei parcheggi estendendo la percezione e fruizione delle aree centrali.

- 8. Qualità** assumere la rigenerazione urbana come politica strategica orientata al miglioramento della *qualità urbana*, architettonica, ambientale, dell'insediamento, finalizzata al raggiungimento di uno sviluppo urbano più intelligente, sostenibile ed inclusivo, occasione per contrastare con azioni mirate l'omologazione formale e l'impoverimento estetico, promuovendo politiche mirate al riuso dei suoli, alla riconversione o riutilizzo di aree dismesse, rigenerazione ambientale.

- 9. Ruolo** ospitare polarità di rango metropolitano in grado di dialogare con la dimensione locale in termini di reciprocità. La collocazione di Grado nel contesto delle relazioni regionali consente di articolare gli scenari di una visione programmatica in diverse scale di intervento: da quella locale fin oltre quella regionale.

- 10. Identità** tutelare e valorizzare il paesaggio quale espressione dell'identità locale, tutelando ed ove possibile promuovendone leggibilità e riconoscibilità, recependone relazioni, caratteri ed aspetti strutturali, assicurando la tutela delle emergenze monumentali, storico testimoniali, ambientali assieme ai loro contesti, la rigenerazione qualitativa dei tessuti e modelli insediativi quale occasione per contrastare con azioni mirate l'omologazione formale e l'impoverimento estetico, utilizzando la mobilità lenta come strumento di rigenerazione delle relazioni paesaggistiche formali e percettive nonché politica di valorizzazione territoriale.

3.2 Vision

1. **Città per le persone, autentica ed accogliente.** Riportare 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. Il centro storico ed i contemporanei tessuti contermini confermano la vocazione residenziale e ricettiva qualificandosi sul versante della residenza e potenziando l'offerta alberghiera integrata dal rilancio della termalità in termini di salute e wellness.
2. **Laguna, Valle Cavanata, Mula della Muggia, Foci dell'Isonzo come Infrastruttura verde,** dorsale e baricentro. Il sistema continuo dei SIC che deve integrarsi e compenetrare gli spazi antropizzati secondo i principi dell'Infrastruttura verde reindirizzando la rigenerazione del sistema costiero verso obiettivi di qualità ambientale di respiro europeo. Grado come città residenziale e destinazione turistica deve essere riletta dentro il suo sistema ambientale. La laguna cuore dell'infrastruttura verde si apre ad una fruizione turistica compatibile e fortemente qualificata in termini di offerta con una revisione delle forme e dei caratteri dell'ospitalità ed una riorganizzazione del tema della navigabilità.
3. **Arenile spazio del benessere, della termalità, del tempo libero, delle relazioni** dalla spiaggia Costa azzurra a punta Primero. Il litorale come corridoio lungo il quale si riorganizza l'offerta turistica attraverso la definizione di un sistema di relazioni continue sia tra città e spiaggia che tra le diverse parti del territorio. Il sistema degli spazi verdi tra spiaggia e città viene riorganizzato come un grande parco lungomare ambito di mediazione tra città e spiaggia, dorsale urbana dell'infrastruttura verde costiera ove intervenire con azioni di ricucitura ed alleggerimento.
4. **Ambito dei Villaggi turistici** "circondato" dai SIC si configura come un "isola" immersa nella natura ove il sistema dell'insediamento deve garantire leggerezza e reversibilità. La reversibilità è il principio di riferimento che coniuga antropizzazione e ambiente nei contesti territoriali caratterizzati da particolari valori ambientali e paesaggistici.
5. **Agriparco come modello di organizzazione e multifunzionalità agricola** è l'indirizzo strategico per la bonifica recente che si affaccia sul mare (Bonifica sud Vittoria). 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.
6. **Valorizzazione ambientale e paesaggistica per le altre aree agricole,** ove sviluppare una produzione agricola compatibile con la qualità naturalistica del contesto e una fruibilità lenta integrata con le dorsali della mobilità ciclabile di scala territoriale.
7. **Nautica e portualità come identità e offerta,** palinsesto dell'identità locale e cardine dell'attrattività turistica. Lo studio sulla portualità in corso di definizione fornirà la cornice e le soglie di sostenibilità ambientale della nautica, in termini di posti barca, localizzazione porti/ darsene, modalità di fruizione.
8. **Ciclabilità, relazioni identitarie ed offerta turistica:** il sistema della ciclabilità sarà articolato su due livelli: il primo locale relativo a una dorsale che attraversa l'intero territorio comunale definita sulla base del principio dei corridoi multifunzionali e relazionata con i grandi itinerari ciclabili di scala regionale ed un secondo livello corrispondente alla rete di relazioni secondarie interne ai diversi ambiti.

3.3 Figura territoriale

1. **Un centro storico** unico nell'alto adriatico, una «città sul mare» che conserva intatta la sua vocazione nautica, marina e lagunare;
2. **la città contemporanea** caratterizzata da un sistema insediativo residenziale che si sviluppa seguendo il bordo dell'arenile secondo una particolare articolazione in termini di densità decrescente, dal centro storico ai villaggi all'aria aperta;
3. **l'ambito dell'arenile** composto dalla spiaggia e l'articolata fascia retrostante di servizi e aree verdi. Un'infrastruttura turistica ancora frammentata, diversa per carattere e grado di infrastrutturazione e per buona parte ancora in via di definizione e completamento: il nuovo polo della termalità, la "costruzione" del fronte spiaggia campeggi, il percorso litoraneo ed il parco retrospiaggia;
4. **la "città programmata"** al centro del sistema territoriale. Uno spazio vuoto e "sospeso" destinato dall'attuale pianificazione ad un importante sviluppo insediativo. Uno scenario di trasformazione fortemente disallineato rispetto ad una VISION territoriale che inizia a prendere forma sulla base di diversi scenari socioeconomici ed obiettivi di qualità paesaggistica ed ambientale;
5. **l'ambito dei villaggi** che chiude il sistema turistico verso est ed assume le caratteristiche di un'isola circondata dal sistema della naturalità. Un'infrastrutturazione turistica "leggera" fatta di strutture ricettive all'aperto, golf, villaggi turistici e chiusa dall'affaccio nautico di Primero in via di rigenerazione;
6. **l'ecosistema lagunare** separato in due ambiti (est e ovest) dal ponte lagunare e connesso al litorale grazie al varco di valle Artalina;
7. **il ZSC/ZPS per la porzione relativo alla Mula di Muggia** che nel suo evolversi prefigura la formazione di una nuova laguna antistante il litorale destinata a separare la spiaggia dal mare;
8. **lo spazio agricolo** che occupa tutta la "sezione" ovest del territorio Gradese, fortemente caratterizzato dalle rigide geometrie della bonifica tagliate al centro dalla linea meandri forme del corso d'acqua;
9. **una dorsale carrabile** che entra a est ed esce ad ovest, sulla quale si innesta tutta la viabilità locale;
10. **la litoranea veneta,** dorsale della nautica "dolce" che attraversa da est a ovest la laguna raccordando grado con il sistema della nautica "fluviale" regionale.

3.4 Temi

3.4.1 Sistema Ambientale

Laguna, Mula della Muggia, Riserve, Aree boscate, Verde agricolo, Verde Urbano

Il sistema ambientale 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.

Ripensare alle politiche urbane in funzione della costruzione di uno scenario territoriale in grado di definire le condizioni per un equilibrio tra il sistema antropico (rete insediativa e infrastrutturale, processi sociali ed economici) e l'ecosistema di riferimento.

Adottare un approccio integrato alla gestione del territorio che consenta e agevoli iterazioni spaziali ed ecologiche tra diverse forme di utilizzo del suolo, assumendo come componente strutturale dell'assetto territoriale l'**infrastruttura verde** così come disciplinata a livello europeo nonché definita formalmente e funzionalmente attraverso:

- Il miglioramento della connettività spaziale tra le aree naturali esistenti (componenti della rete ecologica) e tra queste ed il sistema del verde urbano e rurale per contrastare la frammentazione e renderle ecologicamente più coerenti;
- l'ottimizzazione della permeabilità del paesaggio per aiutare la dispersione, la migrazione e i movimenti delle specie selvatiche, ad esempio introducendo modelli di utilizzo del suolo compatibili con la vita selvatica;
- Il ripensamento delle zone di trasformazione previste dalla pianificazione vigente in termini di multifunzionalità ed efficienza ecosistemica (qualsiasi sia la loro destinazione d'uso), dove privilegiare assetti territoriali e sistemazioni ambientali compatibili con lo sviluppo di ecosistemi sani e diversificati dal punto di vista biologico. Aree in cui grazie all'utilizzo di buone pratiche di gestione e trasformazione l'agricoltura, le attività sportive/ricreative, la ricettività turistica all'aria aperta e la conservazione degli ecosistemi convivono nello stesso spazio.

Riorganizzazione e semplificazione dell'apparato normativo relativo agli aspetti di carattere ambientale assumendo come principio il riconoscimento delle competenze ed attribuzioni e l'integrazione con il sistema antropico in termini di reciprocità e reversibilità.

1. Servizi ecosistemici: il piano oltre ad assumere il tema ormai consolidato della *rete ecologica* così come individuata e disciplinata a scala regionale, introduce i *servizi ecosistemici* quale disciplina in grado di riorganizzare le relazioni tra uomo e ambiente in termini di reciprocità.

• I Servizi Ecosistemici (SE):

- sono i benefici materiali e immateriali forniti "spontaneamente" alla collettività dal suolo e dagli ecosistemi che lo caratterizzano e designano le esternalità positive che si possono trarre dalla tutela o riattivazione dei processi "naturali".
- hanno un valore pubblico stimabile economicamente poiché forniscono agli abitanti di un territorio, servizi insostituibili, per erogare i quali diversamente si dovrebbe ricorrere ad un massiccio impiego di energia e risorse.
- sono assunti come riferimento i seguenti servizi forniti dai suoli: servizi di fornitura, servizi di regolazione, servizi di tipo culturale.

La componente strutturale del PRGC quindi:

- elaborerà sulla base della specifica metodologia la quantificazione e mappatura dei *servizi ecosistemici* per l'intero territorio comunale. Grazie a tale mappatura si provvede al riconoscimento delle specificità e potenzialità dei suoli in termini produttivi, ambientali, culturali, paesaggistici di sicurezza idrogeologica e confort climatico, facilitando una corretta territorializzazione delle risorse ed una programmazione mirata delle politiche di sviluppo. Utilizzando tale disciplina potrà essere definito l'*indice ecosistemico del territorio*. Un indicatore numerico da utilizzare nell'ambito della procedura di VAS, in grado di esprimere il valore qualitativo e prestazionale del suolo con il quale si dovranno rapportare le azioni di piano e la realizzazione degli interventi;
- fornirà gli indirizzi per dare adeguato riconoscimento, sotto il profilo del loro valore ambientale, sociale ed economico, ai servizi svolti dagli ecosistemi a beneficio dell'uomo;
- introdurrà il principio degli *interventi alta sostenibilità*, ovvero i parametri di ammissibilità per le azioni di trasformazione e rigenerazione che, fatti in ogni caso salvi gli standard minimi di legge, consentono il miglioramento quantitativo, prestazionale e funzionale della capacità ecosistemica dei suoli.

2. Infrastruttura verde. Nell'ambito della presente revisione del PRGC si propone di introdurre il tema delle *infrastrutture verdi*. Uno strumento di pianificazione e gestione territoriale in grado di tenere insieme ed integrare tra loro i diversi sistemi territoriali e loro discipline restituendo con immediatezza comunicativa una visione unitaria della trama portante del sistema ambientale e paesaggistico del territorio.

L'Infrastruttura verde:

- integra ed amplia il concetto di *rete ecologica* utilizzando la disciplina ed i principi della rete e multifunzionalità delle aree e delle relazioni;
- *va intesa come rete ecologica polivalente* che coinvolge anche il sistema urbano (vedi anche gli indirizzi relativi al sistema infrastrutturale). Un corridoio eco-territoriale continuo formato dalle aree strategiche in termini ambientali, che non si limita a garantire la connettività faunistica e rinforzo della biodiversità, ma è in grado di produrre servizi ecosistemici per il territorio ovvero strategie per il raggiungimento degli obiettivi di qualità ambientale e paesaggistica del piano;
- è *perimetrata* sulla base della stima e mappatura dei servizi ecosistemici del territorio comunale progettate, gestite e potenziate per poter svolgere specifici

servizi, come l'assorbimento della CO2 e degli inquinanti atmosferici, per ridurre le isole di calore, per migliorare l'assorbimento delle acque meteoriche, per ridurre i costi della depurazione delle acque, per supportare diffusione della mobilità ciclopedonale, per promuovere la leggibilità del paesaggio.

Comprende:

- le aree agricole periurbane, lungo i corsi d'acqua principali;
- le aree per servizi pubblici;
- le aree di interesse paesistico ambientale;
- le aree di interesse naturalistico ed i corridoi ecologici;
- i parchi;
- i contesti figurativi delle emergenze storico monumentali;
- le aree dismesse o degradate per le quali sono previsti interventi di rigenerazione;
- le aree di sviluppo urbane collocate lungo il margine dei tessuti o in prossimità di elementi di valore ambientale e paesaggistico;
- i tessuti consolidati che abbisognano di interventi di miglioramento ambientale;
- gli ambiti di trasformazione programmata che rivestono una particolare importanza dal punto di vista ambientale e paesaggistico all'interno della quali gli interventi ammessi dal piano vigente sia a livello strutturale che operativo dovranno valutare la necessità di una diversa disciplina coerente con la vision e con i relativi obiettivi di qualità ambientale e paesaggistica. Tali ambiti sono in particolare: parte dell'ambito C ex Cavarera, comparto B Sacca dei Moreri.

Nel disciplinare l'*infrastruttura verde* il PRGC dovrà disporre che tutti gli interventi su immobili o aree che ricadano all'interno della stessa, così come perimetrata, debbano essere realizzati secondo particolari criteri di sostenibilità e di buone pratiche.

3. Turismo e Laguna. Il tema della fruizione della laguna in termini turistici si sta configurando come uno dei cardini dell'offerta turistica Gradese.

Si tratta a questo punto, fatta salva la disciplina prevista dai *piani di gestione, pianificazione sovraordinata e piani di settore*, di definire modalità di infrastrutturazione e fruizione degli ambiti naturalistici (laguna, isole, valli, mote e casoni) che si rapportino con i luoghi in termini di reciprocità e sostenibilità.

La tutela e il recupero dei caratteri morfologici ed ambientali della laguna quale paesaggio bio-culturale identitario è un obiettivo di qualità paesaggistica espressamente dichiarato dal Piano paesaggistico come pure la loro valorizzazione ai fini turistico/fruitivi.

Condizione imprescindibile per assicurare il raggiungimento di tali obiettivi è il mantenimento delle attività e modalità di utilizzo dei luoghi che fino ad ora ne hanno consentito la sopravvivenza: la fruizione dei casoni, la pesca, la nautica, l'itticoltura.

In particolare pesca ed itticoltura dovranno essere svolte con modalità sostenibili dal punto di vista ambientale e paesaggistico ma anche in grado di assicurare un adeguato grado di efficienza produttiva e rendimento economico.

Il **recupero delle valli da pesca**, ad esempio apre un ventaglio di opportunità straordinario: ai fini enogastronomici (prodotti a km.0 per il litorale), ai fini turistici, ai fini didattici, ma soprattutto ai fini paesaggistici/ambientali, assicurando la

continuità dei processi e delle relazioni che stanno alla base della costruzione un paesaggio identitario collettivamente riconosciuto come patrimonio della comunità locale e dei City User.

La laguna è quindi un paesaggio bio/culturale frutto di un connubio/equilibrio tra natura e azione dell'uomo. Quest'ultimo quindi non potrà esserne estromesso, in quanto formatore di valore aggiunto paesaggistico, pena il decadimento dell'intero sistema. Pertanto si dovrà:

- 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 inibita a qualsiasi trasformazione.

4. Territori costieri. Un tema che merita particolare attenzione, considerata la configurazione della rete ecologica nel territorio Gradese è quello della disciplina dei bordi del sistema antropico verso le aree SIC, tematizzati nel Piano paesaggistico Regionale come *Fasce tampone*. Fatte salve comunque le disposizioni della pianificazione sovraordinata tali aree andranno disciplinate tenendo conto dello storico ed articolato rapporto di Grado con l'acqua che in alcuni casi assume valore culturale ed identitario ed in particolare:

- del sistema degli approdi e darsene sul bordo verso la laguna funzionale alla fruibilità del sistema lagunare;
- del sistema turistico balneare del litorale già normato a livello patrimoniale dal PUD ed edilizio - urbanistico dalla recente Variante Stralcio n°24 – Spiagge;
- dei caratteri percettivi e delle relazioni panoramiche verso laguna e mare, che il piano stesso mira a tutelare e valorizzare.

La valorizzazione naturalistica del tratto costiero, in relazione alla sua funzione di fascia tampone si ritiene debba essere riconsiderata con forme ed azioni compatibili con la vocazione e destinazione turistica dei luoghi.

Per quanto riguarda il fronte verso il SIC mola della Muggia, occupato per la maggior parte dal sistema turistico litoraneo la necessità di ristabilire una reciprocità tra tutela del SIC e sopravvivenza del sistema turistico appare ancora più evidente ed urgente.

La continua espansione del Banco della Mula di Moggia sta compromettendo in modo serio la qualità della balneazione con evidenti ricadute sul sistema turistico. Tale condizione comporta come contropartita una pesante infrastrutturazione del retro spiaggia per ospitare servizi in grado di preservare l'attrattività del litorale. Da tempo per esempio è in discussione una proposta per la realizzazione di una serie di piscine più o meno strutturate per restituire ai turisti un rapporto con l'acqua.

Non meno impattante è il continuo attraversamento del SIC da parte dei bagnanti per raggiungere il fronte “balneabile”.

Al fine di garantire la qualità della balneazione, ridurre l’infrastrutturazione del litorale, tutelare il SIC, si potrà avviare un percorso di concertazione con la Regione e altri enti competenti in materia, per poter assumere come strutturale e reinterpretare in chiave turistica ed ambientale il progetto del Prof. Brambati per la realizzazione dei canali di levante e ponente di fronte alla spiaggia (il primo in parte già realizzato in forma sperimentale). Un progetto originariamente mirato alla salvaguardia della spiaggia e vivificazione delle acque, ma che può risultare funzionale al miglioramento della Balneazione e conservazione dell’area naturalistica e delle sue dinamiche evolutive.

Il riposizionamento del bordo del SIC verso la spiaggia e l’interposizione di un **corridoio di balneazione** potrebbe evitare l’attuale attraversamento del SIC valutando come misura compensativa, la possibilità di ampliare a sud ovest l’ambito tutelato dalla Rete Natura 2000, in quanto dal tempo della sua perimetrazione la Mula di Muggia si è notevolmente espansa in tale direzione. Il tratto di spartiacque tra i due canali, interdetto alla balneazione in quanto non idoneo, localizzato in corrispondenza del “varco” di valle Artalina, garantisce la continuità delle relazioni ecologiche tra laguna e Mula di Muggia; inoltre dovrà essere verificata la possibilità di aprire un collegamento tra la laguna ed il mare, all’altezza del bordo occidentale della valle Artalina, con lo scopo di vivificare l’ambiente lagunare.

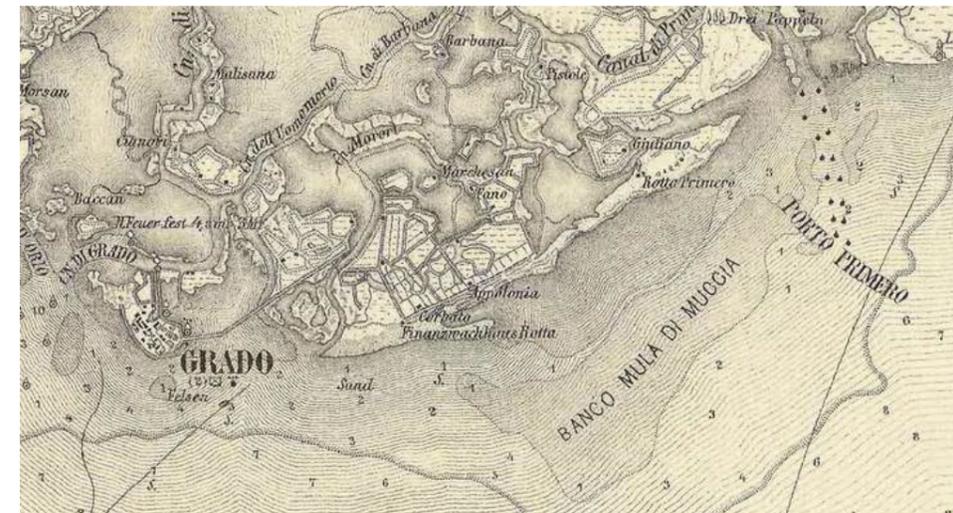
Tale soluzione potrà essere inserita come “ipotesi strategica” nel piano struttura al fine di poter individuare le idonee strategie, intese e concertazioni in merito.

In questo modo Il sistema degli spazi verdi tra spiaggia e città potrà essere riorganizzato come un **grande parco lungomare** ambito di mediazione tra città e spiaggia, dorsale urbana dell’infrastruttura verde costiera ove intervenire con azioni di ricucitura ed alleggerimento.

5. Direttive per la disciplina operativa

- Semplificare l’impianto normativo togliendo gli aspetti disciplinari prettamente di carattere gestionale, per i quali si deve far riferimento al piano di gestione della ZSC o ad altri piani sovraordinati e di settore;
- definire una normativa per gli interventi di infrastrutturazione in aree di sensibilità ambientale orientata al tema della reversibilità ed agevole rinaturalizzazione;
- integrare la normativa prevedendo l’utilizzo dell’indice ecosistemico come riferimento per la valutazione della sostenibilità dell’intervento;
- individuare, Compatibilmente con le norme sovraordinate, i sistemi di produzione di energia rinnovabile compatibile con ciascun ambito,;
- indirizzare le azioni verso attività che non solo tendano alla conservazione dell’ambiente, ma che comportino un incremento della qualità ambientale e generino, attraverso una fruizione sostenibile dell’ambito le risorse per il miglioramento della qualità dell’ambiente lagunare;
- favorire il recupero delle mote e ambiti vallivi, promuovendo la messa in moto di un circolo virtuoso: vallicoltura, turismo, misure compensative ambientali
- valutare le attività integrative del reddito complementari all’allevamento vallivo che non siano la sola attività di caccia;
- valutare la conversione delle strutture esistenti o di quelle documentate storicamente a supporto della fruizione turistica sostenibile della laguna;

valutare il recupero degli insediamenti lagunari storicamente documentati attraverso la definizione delle azioni compatibili ed una rigorosa ricostruzione dell’esistente che tenga conto dell’attuale concetto di abitare non impattante sotto il profilo ambientale ed autosufficiente sotto il profilo energetico, privilegiando l’uso di materiali ecocompatibili e rivedere ed eventualmente aggiornare le tipologie costruttive attualmente consentite.



Third Military Survey 1869 - 1887

3.4.2 Sistema paesaggistico

Vincoli, strade panoramiche, itinerari, contesti figurativi, coni visuali, Skyline identitario, Land mark, riferimenti identitari

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.

La componente paesaggistica del PRGC nell'ambito della componente strutturale andrà affrontata con riferimento a tre livelli di approfondimento tra loro correlati:

- a) il recepimento, in fase di adeguamento del PRGC al PPR, dei Vincoli paesaggistici e relativa disciplina così come indicati nel PPR come sarà nella sua versione approvata – Art 9 del PPR “ *Gli indirizzi e le direttive definiti dalla disciplina specifica richiamata ai commi 1 e 2 sono recepiti dagli enti territoriali, in coerenza con gli obiettivi individuati dal PPR; a far data dall'approvazione del PPR, sono immediatamente cogenti ai fini dell' adeguamento o della conformazione degli strumenti urbanistici alle previsioni del PPR medesimo;*
- b) il recepimento e la declinazione puntuale, in fase di adeguamento del PRGC al PPR delle indicazioni e direttive contenute nel piano paesaggistico regionale (dopo la sua approvazione) per le aree non interessate da beni paesaggistici - Art.10:” *Nelle parti del territorio non interessate dai beni paesaggistici di cui all'articolo 9, gli strumenti di pianificazione, di programmazione e di regolamentazione della Regione, degli Enti locali e degli altri soggetti interessati dal presente PPR sopra indicati attuano gli indirizzi e le direttive del PPR con motivata discrezionalità, in coerenza con le finalità e gli obiettivi individuati dal PPR, tenendo anche conto degli esiti dei processi partecipativi e delle specifiche realtà locali. 2. Nelle aree di cui al comma 1, gli approfondimenti per le scelte operate con gli strumenti di pianificazione, di programmazione e di regolamentazione concorrono all'implementazione del quadro conoscitivo del PPR”;*
- c) l'integrazione del sistema paesaggistico individuato dal PPR con i valori di carattere locale: il sistema dei coni visuali, la rete ciclabile locale, i contesti figurativi di pertinenza delle emergenze architettoniche e ambientali.



1. **Recepimento dei vincoli paesaggistici (PPR)**

Aree di cui all'art. 136 e dell'art.156 del D.lgs. 42/2004 definite di notevole interesse pubblico: Zona costiera, Laguna, Rive, Porto e Città vecchia(D.M. 13/10/1971), Isola di Santa Maria di Barbana, strada Belvedere Grado (D.M. 17/12/1962), Ambiti tutelati per legge di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004.

2. **indirizzi e direttive per aree non interessate dai beni paesaggistici (art10 PPR)**

Nelle parti del territorio non interessate dai beni paesaggistici, gli strumenti di pianificazione, di programmazione e di regolamentazione della Regione, degli Enti locali e degli altri soggetti interessati attuano gli indirizzi e le direttive del PPR con motivata discrezionalità, in coerenza con le finalità e gli obiettivi individuati dal PPR, tenendo anche conto degli esiti dei processi partecipativi e delle specifiche realtà locali. Indirizzi e Direttive per il territorio di Grado sono riportati nella scheda d'Ambito di Paesaggio n.12 “laguna e Costa” ed articolati con riferimento ai seguenti temi: *RETE ECOLOGICA, MOBILITÀ LENTA, MORFOTIPI, VALLI DA PESCA*

3. **Per quanto riguarda l'approfondimento locale dei caratteri paesaggistici** si dovrà operare attraverso una lettura ed interpretazione del Sistema storico-identitario locale. La storia del territorio sintetizzata per momenti “chiave”, eventi fondamentali per la costruzione dell'identità locale e generatori di forme che ancor oggi rappresentano componenti strutturali del paesaggio.

Il Paesaggio inteso quindi **come rete e sistema di relazioni** storiche, percettive, funzionali e simboliche, trama delle identità, elemento di caratterizzazione locale, fattore di attrattività, carta da giocare sul tavolo della competitività territoriale di scala metropolitana. Si tratta in sostanza di definire la trama locale del Paesaggio, partendo proprio dagli elementi strutturali indicati dal PPR, ovvero individuando, classificando e disciplinando: Itinerari ciclabili, coni visuali, contesti figurativi, emergenze monumentali e storico testimoniali, ambiti di pertinenza paesaggistica siano essi spazi aperti o aree consolidate da rigenerare.

Tale “rete paesaggistica” potrà poi essere utilizzata come parametro valutativo nell'ambito della disciplina dei Servizi ecosistemi ci. Ovvero sarà possibile “mappare” il valore dei suoli dal punto di vista paesaggistico al fine di verificare la sostenibilità delle trasformazioni e/o indirizzare interventi e risorse.

3.4.3 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.

Un sistema insediativo caratterizzato dalla presenza di un centro storico affacciato sulla 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.

Nonostante il previsto calo di abitanti è ipotizzabile una nuova domanda di abitazioni legata:

- a) *alle dinamiche delle famiglie*: diminuzione del numero di componenti, riduzione della coabitazione (una famiglia un alloggio), nuove famiglie che si generano per frammentazione di quelle esistenti (giovani coppie single, separazioni)
- b) *ad una possibile maggiore attrattività* di Grado dal punto di vista residenziale, sia per il ruolo che Grado sta acquistando come baricentro del Litorale sia come effetto collaterale delle scelte di piano mirate alla qualificazione del sistema insediativo, al rafforzamento ed efficientamento della città pubblica e del sistema dei servizi, alla rigenerazione del contesto sociale.

Considerando questi fattori per Grado il rapporto di 8.100 residenti con una composizione media del nucleo familiare nel decennio di 1,8 (ipotesi a -0,08 nel decennio) produce una domanda di circa **120 nuove famiglie** (per le dinamiche di cui alla precedente lettera a). A queste potrebbero aggiungersi, ulteriori 180 nuove famiglie nel decennio (facendo una prima stima sommaria ed indicativa) per effetto delle politiche di piano di offrire nuove occasioni di rigenerazione del contesto sociale e attrarre residenti (dinamiche di cui alla precedente lettera b). Considerando la dimensione media delle abitazioni in comune di circa 246 mc è ragionevole ipotizzare uno scenario che, assegnando a ciascuna famiglia un alloggio, preveda un fabbisogno volumetrico decennale per le nuove famiglie di circa **74.000 mc** (300*246). Una quantità molto inferiore rispetto alle quantità attualmente previste dalla pianificazione vigente e che pertanto, per quanto possibile, dato lo stato della pianificazione attuativa di cui al precedente paragrafo 2.2.2, dovranno essere riconsiderate

1. **Qualificazione e riorganizzazione estetico/funzionale del centro urbano** sulla base di un disegno che conferisca leggibilità ed "autenticità" alla scena urbana e riconoscibilità dei tessuti storici:

- uno spazio urbano organizzato e multifunzionale in grado di accogliere ed integrare turisti e residenti senza stravolgere la propria identità, immagine, ritmi e dinamiche urbane;
- una scena urbana ripensata valorizzando specificità e carattere dei diversi isolati, degli assi urbani principali, degli spazi pubblici collettivi in termini funzione e destinazione dei piani terra, arredo urbano, composizione tipologica architettonica delle cortine edilizie, controllo delle altezze.

Senza trascurare la "cassetta degli attrezzi" tradizionale per la definizione di azioni specifiche per la riqualificazione del centro storico, riteniamo che all'interno dell'attuale congiuntura, il tema debba essere affrontato partendo da due parole chiave: **Luoghi identitari** e **Scena urbana**.

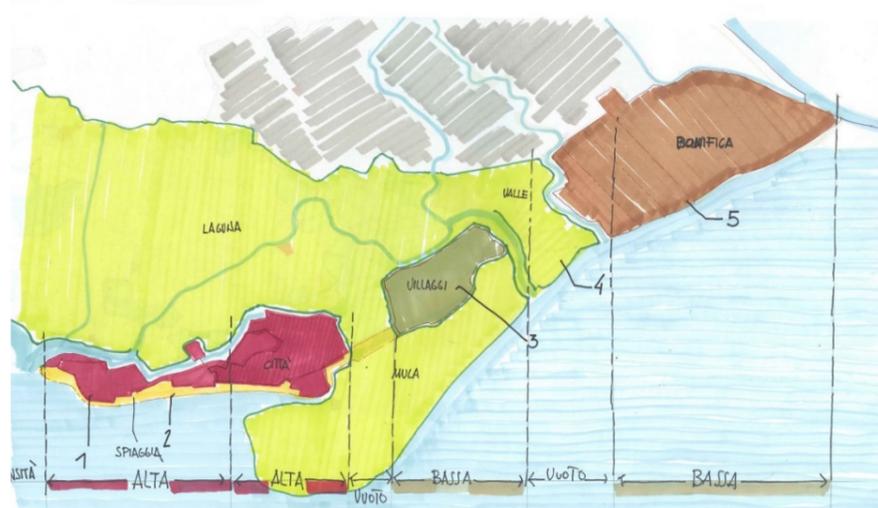
Si tratta di cambiare punto di vista, o meglio di arricchire quello attuale; dal come, al chi e perché. Spostare il baricentro dell'azione/attenzione dagli oggetti fisici che compongono il centro storico alle dinamiche e meccanismi emozionali/sociali/imprenditoriali che stanno alla base di un processo di affezione, riconoscibilità, identificazione con il centro storico prima e con il centro urbano nel suo complesso poi. Il processo di ricostruzione identitaria sembra in questo momento essere l'unico in grado di riaccendere l'attenzione sul centro storico e con essa il circolo virtuoso della frequentazione, residenzialità, investimenti privati, rinnovo imprenditoriale ed investimenti pubblici a chiudere il cerchio.

Dal punto di vista disciplinare si dovrà valutare se il Piano struttura, dovrà fornire le strategie per la disciplina operativa del centro storico, in parte valutando e recuperando la disciplina del Piano particolareggiato ormai scaduto ed in parte predisponendo uno schema direttore in grado di individuare le componenti strutturali della scena urbana (assi urbani, polarità, emergenze, fulcri, contesti, margini, cortine edilizie etc....) che dovranno poi essere puntualmente disciplinate dal piano operativo sulla base degli indirizzi definiti nella fase strutturale della pianificazione.

2. **Rigenerazione della "città residenziale", "città turistica" e della "città programmata"** all'interno di una cornice di sostenibilità ambientale, ecosistemica e sociale:

- *rigenerazione dei tessuti esistenti e ripensamento degli ambiti di trasformazione programmata* (previsti dal PRGC vigente) in termini distributivi, tipologici, architettonici, come occasione per ripensare l'intero sistema insediativo in termini maggiormente coerenti con gli obiettivi qualità fissati dalla visione territoriale (posta alla base dell'attuale variante al PRGC) o definiti negli strumenti di pianificazione sovraordinata (il recente PPR fra tutti);
- *un approccio ecosistemico alle trasformazioni*, ovvero non solo quantità ma soprattutto qualità. Prevedere nelle trasformazioni territoriali il ricorso a *buone pratiche* di sostenibilità in grado di garantire la tutela della *qualità dei suoli*;
- *nuove trasformazioni e reciprocità urbana e ambientale*, ovvero l'iniziativa privata come occasione per rinforzare ed integrare la città pubblica e migliorare la qualità ambientale;
- nuove trasformazioni di carattere residenziale o destinazioni d'uso connesse realizzate esclusivamente come completamento dei tessuti urbani consolidati, rispettando le morfologie dei tessuti contermini;
- *potenziamento dell'offerta turistica "leggera"*, ed integrata con la natura;
- *ricalibrazione* delle quantità volumetriche di carattere residenziale previste dalla pianificazione vigente coerenti con le reali necessità della domanda;

- *rispetto della naturalità crescente*, ovvero la particolare articolazione ambientale del territorio Gradese, caratterizzato da una “naturalità” continua e crescente dal centro urbano ai campeggi, evitando l’inserimento e l’interposizione di densificazioni e nuove discontinuità;
- tutela della gerarchia visiva e dell’impianto paesaggistico del territorio con particolare riferimento ai temi dello skyline identitario (oggetto di definizione nell’ambito della fase di adeguamento del Piano al PPR), percezioni dalle strade panoramiche, caratteri e peculiarità paesaggistiche dei diversi contesti.



3. Mantenimento e rinforzo della residenzialità diffusa in area agricola promuovendo il recupero degli edifici esistenti, anche se non direttamente collegati all’attività agricola. Vanno per contro ripensate le ulteriori pesanti densificazioni volumetriche in corrispondenza dei nuclei rurali in quanto ormai lontane dalle reali domanda sia per questioni meramente demografiche che per le mutate esigenze abitative e funzionali. (vedi figura 5.3)

4. Revisione della zonizzazione dei tessuti consolidati ed omogeneizzazione della relativa disciplina normativa sulla base dei nuovi contenuti ordinatori (PPR, PAIR, PGT), delle valutazioni emerse dall’interpretazione della struttura insediativa (Isolati ed ambiti omogenei), degli obiettivi di piano.

Le zone B di cui alla pianificazione vigente andranno raggruppate per ambiti morfologicamente e funzionalmente omogenei e diversamente disciplinate (in termini di densità, altezze, destinazioni d’uso) sulla base dei seguenti parametri:

- appartenenza Morfo tipi 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.

5. Il mantenimento e qualificazione della destinazione turistico ricettiva di tipo alberghiero all’interno del centro urbano andrà perseguita attraverso:

- Il mantenimento della prevalente destinazione ricettiva per gli alberghi evitando commistione con la residenza o la destinazione commerciale/direzionale dei piani terra lungo gli assi urbani principali;
- l’agevolazione (se compatibile) degli incrementi volumetrici connessi al miglioramento della dotazione wellness od offerte complementari a quella turistica al fine di adeguare le strutture alberghiere ai nuovi standard qualitativi richiesti dal mercato;
- L’ammissibilità del cambiamento della destinazione d’uso verso il residenziale soltanto per le strutture inutilizzate che rispondano a particolari requisiti: una localizzazione in ambiti marginali rispetto al centro urbano, la piccola dimensione, il numero ridotto di posti letto, un’accessibilità difficoltosa, l’impossibilità di ricavare un numero di posti auto consono alla nuova destinazione.

6. Revisione degli attuali sviluppi insediativi residenziali previsti per l’area centrale:

Zona C “Ex Cavarera” e Sottozona C in G1 Comparti A e B (ex sacca dei Moreri).

Per la destinazione residenziale e turistico/ricettiva nelle zone di cui sopra la pianificazione vigente prevede volumetrie residenziali, che in base ai dati riportati in precedenza, parrebbero molto maggiori rispetto alle reali esigenze della domanda. Potenzialmente la realizzazione delle previsioni contenute in detti strumenti attuativi o permessi dalla normativa del vigente PRGC, sia in termini di consumo di suolo che di qualità paesaggistico/ambientale comporterebbe effetti non prevedibili. Parimenti non si possono prevederne gli effetti nel mercato immobiliare in termini di alloggi non occupati e/o aumento incontrollato delle seconde case. Il Piano Struttura dovrà essere predisposto valutando complessivamente in termini dimensionali, tipologici e distributivi tali ambiti ridisegnandoli in maniera unitaria ed integrata, non più per frammenti autoreferenziali ma assumendo un modello insediativo più leggero, coerente con l’impianto ambientale e paesaggistico del territorio, maggiormente aderente alle attuali caratteristiche della domanda residenziale e turistica.

Il piano struttura valuterà l’opportunità di definire uno scenario alternativo per tale contesto in termini distributivi e quantitativi. Un disegno che assumerà un valore conformativo per le aree non ancora oggetto di progettazione attuativa ed invece un valore di possibile scenario o ipotesi concertativa per le aree interessate da piani attuativi approvati i quali conservano efficacia fino alla data di scadenza.

Il piano struttura quindi dovrà valutare, previa esaustiva analisi dei parametri demografici e socio economici:

Zona C – “Ex Cavarera”

- 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*;
- 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;

- 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

- 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.
- 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 nei seguenti termini:

- ridefinizione del perimetro della zona G1 comprendendo al suo interno le parti delle ex zone C da trasformare come sopra illustrato;
- eliminazione di ogni ulteriore quota residenziale all'interno della zona G1, confermando solamente quella presente nel nucleo di Grado Pineta, nelle case sparse adiacenti la viabilità Grado Monfalcone e il Villaggio Primero, in quanto 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 nel piano struttura: antropizzazione e densità decrescente verso est, nuova edificazione residenziale solo in aderenza e come completamento dei tessuti consolidati esistenti, potenziamento dell'ospitalità turistica leggera e contrasto del fenomeno "seconde case", ripristino della continuità ambientale attraverso la definizione dell'infrastruttura verde, tutela delle viste dalle strade panoramiche e dello skyline identitario.

La revisione della disciplina urbanistica dell'area centrale, oggetto di valutazione da parte della presente variante al piano struttura, rappresenta un tema centrale e strutturale della nuova vision del territorio Gradese. Pertanto al fine di non compromettere definitivamente l'attuazione della Vision si dovrà valutare l'opportunità di accompagnare e coordinare il piano struttura con una variante al piano operativo avente per oggetto alcune scelte portanti.

- 7. Recupero e sviluppo delle aree agricole:** Previa analisi della situazione socio economica e patrimoniale delle zone agricole, il PRGC procederà 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 ovvero il recupero funzionale degli annessi rustici individuando le funzioni e gli usi compatibili con l'attività agricola dell'intorno.

3.4.4 Sistema infrastrutturale

Servizi, parco retro spiaggia, porte e soglie urbane, parcheggi, dorsali viabilità carrabile, dorsali mobilità lenta, dorsali mobilità nautica

La chiave di lettura dovrà essere quella della città pubblica, funzionalità ed efficienza 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

1. Città pubblica e infrastruttura verde: Il sistema infrastrutturale viene affrontato partendo proprio dal sistema delle relazioni fisiche e funzionali che ne consentono una lettura unitaria ed integrata, ovvero in termini di **“Città pubblica”** la quale prende forma come integrazione di quattro grandi reti e relativi nodi:

- a) I servizi pubblici;
- b) Le infrastrutture grigie per la mobilità veloce;
- c) Le infrastrutture per la mobilità lenta;
- d) Il sistema del verde urbano.

L’individuazione dell’infrastruttura verde urbana è la strategia che si intende adottare per integrare in un disegno strategico le quattro reti che danno forma e sostanza alla città pubblica contribuendo in modo sostanziale alle definizioni della qualità urbana. L’infrastruttura verde comprende:

- il sistema del verde pubblico;
- l’area a servizi pubblici;
- la mobilità ciclopedonale;
- gli spazi pubblici collettivi;
- le aree agricole periurbane;
- i parchi e giardini privati e pubblici;
- i viali alberati urbani.

Ne risulta un grande parco urbano lineare dal centro storico a Primero, continuo, accessibile e multifunzionale, con un doppio affaccio verso la città e verso la spiaggia. Un asse attrezzato per il tempo libero, l’aggregazione sociale, la cultura, lo sport, il benessere, percorribile in sede protetta da est a ovest con punti di ingresso opportunamente individuati e attrezzati per la sosta o l’interscambio.

2. Razionalizzazione della sosta, attraverso una riorganizzazione dimensionale e logistica dei parcheggi e della mobilità interna. Un sistema integrato e leggibile in grado di rispondere alla pressione turistica (pendolari e stanziali) senza interferenze con le esigenze di mobilità quotidiana. I punti di accesso al territorio Comunale prima e sistema urbano poi come “porte e soglie della città”, luoghi riconoscibili ed attrezzati per favorire l’intermodalità auto/bicicletta/barca/mezzi pubblici. Gli spazi di sosta per i “pendolari della spiaggia” opportunamente organizzati, localizzati e progettati con criteri di multifunzionalità.

Fatta salva l’acquisizione delle indicazioni del redigendo Piano Urbano della Mobilità sostenibile e coerentemente con le prime considerazioni emerse è

possibile fin d’ora immaginare una riorganizzazione complessiva del sistema della sosta secondo una strategia articolata in due scenari:

- a) Il primo di breve termine, non risolutivo, ma mirato ad un miglioramento immediato della sosta, prevede una razionalizzazione e potenziamento di alcuni punti di sosta posizionati in aree strategiche per l’accesso al centro, ai servizi, al litorale. Questi ed altri interventi minori consentirebbero complessivamente di ricavare circa 500-600 posti auto;
- b) Il secondo scenario, prevede oltre ad interventi puntuali strategicamente distribuiti per evitare l’attraversamento del centro urbano, la realizzazione di un grande parcheggio scambiatore posto in posizione baricentrica così come previsto dalla pianificazione vigente. Si tratta comunque di uno scenario collegato al “destino” dell’area centrale “città Programmata” (*Sacca dei Moreri*).

3. La pedonalità e ciclabilità come tratto connotativo del sistema urbano. Una città caratterizzata da un indice di Pedonalità crescente, dai bordi ove si muove il traffico di attraversamento al cuore urbano e al litorale ove la priorità è assegnata ai pedoni e ciclisti utilizzando sia lo strumento della chiusura al traffico che forme di convivenza auto/pedone, attraverso l’istituzione di zone 30, seguendo l’esempio delle “ZONE DE RANCONTRE”.

La Ciclabilità rappresenta il tema centrale all’interno di una visione del territorio come “destinazione slow”. Coerentemente con gli indirizzi dell’amministrazione comunale il sistema della ciclabilità sarà articolato su due livelli: il primo locale relativo a una dorsale che attraversa l’intero territorio comunale definita sulla base del principio dei corridoi multifunzionali e relazionata con i grandi itinerari ciclabili di scala regionale ed un secondo livello corrispondente alla rete di relazioni secondarie interne ai diversi ambiti da progettare come anelli strutturati di visitazione. Lungo la rete vanno individuati i *nodi*, quali punti attrezzati di sosta, interscambio, assistenza, servizi alla ciclabilità.

4. Riorganizzazione della mobilità veicolare attraverso:

- La ridefinizione della rete partendo dall’analisi dei “City user” e delle dinamiche quantitative, temporali e stagionali di accesso al territorio Gradese con riferimento alle diverse destinazioni, Centro storico, litorale, Campeggi, portualità;
- individuazione e disciplina dei punti di accesso al territorio Gradese e al sistema urbano e turistico (Porte e soglie). Nodi da reinterpretare come punti di interscambio ed attestamento per l’accesso al litorale o per la fruizione lenta del territorio;
- interpretazione funzionale e gerarchizzazione della rete stradale e delle aree parcheggio strategiche con riferimento ai diversi City User e relative destinazioni;
- adeguamento al piano urbano della mobilità sostenibile (PUMS);
- completamento del percorso ciclabile lungo il litorale prevedendo le relazioni ed interconnessioni con porte e soglie urbane, la dorsale ciclabile urbana e gli itinerari regionali.

3.4.5 Sistema Turistico

Arenile, Villaggi Turistici, Residenza Turistica, Agriparco, Mote e Casoni, Porti, Terme, Golf, Ristori, Centri Visite, Itinerari

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/bio-diversità.

Per quanto riguarda il sistema turistico si può ipotizzare uno scenario che articoli le politiche territoriali della città in funzione dell'offerta e del marketing territoriale e turistico in due scenari:

- **Ammodernamento** - Incremento degli arrivi di almeno il 20% con l'attuale struttura di offerta turistica/ricettiva attraverso il suo ammodernamento e quindi passare da 250.000 arrivi a 300.000 e contemporaneamente il contenimento della riduzione dei tempi di permanenza fino a 4,5 gg (ora 4,65) per un totale di 1.350.000 presenze
- **Potenziamento** - Una nuova infrastruttura turistica che possa incrementare tra il 30% e il 40% questi valori e quindi tra + 90.000/120.000 arrivi e un obiettivo tra 1.750.000 e 1.900.000 presenze. Questo significa **una offerta aggiuntiva di posti letto compresa tra 900 e 1200**, viste le eccezionali caratteristiche quale "prodotto/destinazione" descritte nel piano per il turismo della regione Friuli (2014/2018) in cui Grado è presente in quattro delle cinque destinazioni regionali.

Nel primo caso si tratta di intervenire sulle strutture esistenti, nel secondo caso di coinvolgere nel sistema turistico altre porzioni di territorio già soggette a tali pressioni. Un coinvolgimento territoriale da attuarsi nel rispetto delle specificità e dei valori territoriali ovvero:

- Indice di naturalità crescente dal centro Urbano ai campeggi;
- Integrità e continuità dell'infrastruttura verde territoriale;
- Mantenimento del valore ecosistemico dei suoli.

Oltre agli orizzonti quantitativi in termini di presenze gli obiettivi di piano si concentrano anche sui prodotti turistici e sulla qualità dell'offerta:

- mantenimento e qualificazione dell'offerta alberghiera all'interno del centro urbano;
- integrazione dell'offerta turistica relativa ai singoli contesti territoriali al fine di proporre un prodotto turistico integrato e multiesperienziale unico nel suo genere: spiaggia, termalità, sport, natura, benessere, nautica, cultura;
- destagionalizzazione delle presenze turistiche potenziando l'offerta di tipo culturale, naturalistica e sportiva inserendo quindi il territorio di Grado in modo strutturato all'interno dei circuiti turistici consolidati di tipo culturale, scolastico, religioso;
- maggior integrazione nell'offerta turistica dell'ambito lagunare compatibilmente con le primarie esigenze di tutela naturalistica;
- tutela e miglioramento della balneazione.

1. Il potenziamento dell'offerta turistica in termini quantitativi a qualitativi potrà essere perseguito attraverso la revisione dei limiti e dei contenuti della zona G1 – *ambito turistico* secondo le modalità ed i contenuti già ampiamente illustrati al punto 6 del *Sistema insediativo* al fine di ridurre il grado di antropizzazione e disincentivare la realizzazione di seconde case, reindirizzare le trasformazioni verso forme di ricettività maggiormente compatibili con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche, ed in linea con le attuali tendenze della domanda:

- **riperimetrazione della zona G1;**
- **modifica della destinazione termale e Colonie** per l'area ad ovest dei campeggi, per la quale l'attuale destinazione comporterebbe una duplicazione dell'offerta termale ed una infrastrutturazione "pesante" correlata alla realizzazione delle colonie. Tale ambito per collocazione e carattere, si presterebbe invece ad un completamento dell'offerta turistica ricettiva all'aria aperta ove prevedere un'infrastrutturazione leggera e reversibile compatibile con l'attuale ruolo e valore ecosistemico.

2. Componente alberghiera – *Contesto centro Urbano*, si tratta di definire 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 alla creazione di parcheggi e qualificazione di spazi pubblici, agevolando gli incrementi connessi al miglioramento della dotazione; wellness od offerte complementari a quella alberghiera.

riqualificando le 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 il relativo cambio d'uso potrà essere autorizzato soltanto per strutture sottodimensionate o mal localizzate al fine di non impoverire la scena urbana. Le analisi di dettaglio potranno quantificare quale sia la necessità di volumetria relativamente a strutture alberghiere di nuova realizzazione che, opportunamente, potranno essere allocate nella porzione occidentale del comparto B della Sacca dei Moreri, ciò per la loro vicinanza strategica all'arenile.

3. Componente balneare – *Contesto arenile*, fatta salva la disciplina della recente variante settoriale al PRGC resta aperto il tema relativo alla compromissione della balneazione a causa dello sviluppo dal banco sabbioso della Mula di Muggia. Al fine di garantire la qualità della balneazione si tratta di prefigurare due scenari uno a breve termine disciplinando in modo adeguato la realizzazione di piscine naturali a mare ed uno di lungo termine (già descritto nel paragrafo relativo al sistema ambientale) avviando di concerto con la Regione un percorso da assumere esclusivamente come strutturale e reinterpretare in chiave turistica ed ambientale il progetto del Prof. Brambati per la realizzazione dei canali di levante e ponente di fronte alla spiaggia (il primo in parte già realizzato in forma sperimentale).

Altro tema "litoraneo" riguarda il sistema delle aree retro spiaggia da mettere a sistema e collegare come un grande parco lineare composto da aree verdi, servizi, attrezzature sportive, terme, spazi per la sosta. Tra spiaggia e parco una dorsale ciclabile che segue senza soluzione di continuità tutto il litorale dal centro storico a Primero.

4. Componente turismo slow e ittiturismo - *Contesto Bonifica e laguna*. Per l'area lagunare, fatta salva la disciplina prevista dal Piano di gestione nonché gli indirizzi, direttive, prescrizioni del PPR recentemente adottato, dovrà essere previsto:

- la possibilità del recupero degli ambiti vallivi ai fini turistici;
- la possibilità di attività integrative del reddito complementari all'allevamento vallivo mirate alla valorizzazione turistica e/o didattica;
- la conversione delle strutture esistenti o di quelle documentate storicamente alla possibilità della fruizione turistica sostenibile della laguna;
- Il recupero degli insediamenti lagunari storicamente documentati attraverso la definizione delle azioni compatibili ed una rigorosa ricostruzione dell'esistente che tenga conto dell'attuale concetto di abitare non impattante sotto il profilo ambientale ed autosufficiente sotto il profilo energetico, l'uso di materiali ecocompatibili, sono da rivedere ed eventualmente aggiornare le tipologie costruttive attualmente consentite;
- l'introduzione delle norme specifiche per consentire la riconversione ed il recupero degli immobili esistenti anche da parte di soggetti non in possesso dei requisiti della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, individuando le destinazioni d'uso e le funzioni compatibili e privilegiando quelle connesse all'attività turistica complementare a quella agricola e all'eco-turismo
- la valorizzazione come **Agriparco** è l'indirizzo strategico per la bonifica recente che si affaccia sul mare. La geometrica e ben conservata tessitura fondiaria, l'intatto patrimonio edilizio, la permanenza di forti 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.

5. **Componente portualità e nautica** più in generale rappresentano per Grado il palinsesto dell'identità locale ed uno dei cardini dell'attrattività turistica. Da un lato lo studio sulla portualità in corso di redazione fornirà la cornice e le soglie di sostenibilità ambientale della nautica, in termini di posti barca, localizzazione porti/darsene, modalità di fruizione. Dall'altro al fine di ridurre la pressione sul fragile sistema ambientale è opportuno concentrare la nautica maggiore verso le foci dei canali lagunari, si dovrà pertanto valutare:
- il potenziamento di alcune portualità esistenti. Tra queste di particolare interesse il possibile ampliamento di Porto San Vito e della struttura nautica denominata "Marina Primero" oggetto di una procedura ancora aperta per la concessione di uno specchio acqueo e di aree demaniali a terra;
 - la riduzione dei posti barca negli ambiti L3 e L4 – Baro delle Rane _ Valle Cove in quanto ricadenti all'interno della ZSC e ZPS IT 3320037 Laguna di Grado e Marano, valutando se possibile recuperare i posti barca ampliando altri ambiti meno critici.

4. DIRETTIVE

Nel seguito, sulla base dell'analisi accurata che è stata compiuta nei precedenti capitoli, si strutturerà una proposta da sottoporre all'attenzione del Consiglio Comunale che dovrà impartire, ai sensi dell'art. 63 bis comma 8 della L.R. 5/2007 **le direttive** da seguire nella predisposizione e redazione di una variante generale al vigente P.R.G.C. che incida sugli **obiettivi e sulle strategie** così come definite dal comma 3, lettera a) del sopracitato articolo rammentando, nel contempo, che lo stesso art. 63 bis comma 2 della norma prevede che lo strumento urbanistico generale **deve** perseguire i seguenti obiettivi:

“...a) la **tutela** e l'uso razionale delle risorse naturali, nonché la **salvaguardia** dei beni di interesse culturale, paesistico e ambientale;

b) un **equilibrato sviluppo degli insediamenti**, con particolare riguardo alle attività economiche presenti o da sviluppare nell'ambito del territorio comunale;

c) il soddisfacimento del fabbisogno abitativo e di quello relativo ai servizi e alle attrezzature collettive di interesse comunale, da conseguire prioritariamente mediante **interventi di recupero** e completamento degli spazi urbani e del patrimonio edilizio esistente;

d) **l'equilibrio tra la morfologia del territorio e dell'edificato**, la capacità insediativa teorica del piano e la struttura dei servizi....”

Per uniformità espositiva ed in coerenza con l'analisi compiuta nei capitoli precedenti la proposta di direttive si articolerà nei **sistemi** che, attraverso la loro mosaicatura, costituiscono le componenti che danno forma al territorio gradese, ossia: *sistema ambientale, sistema paesaggistico, sistema insediativo, sistema infrastrutturale, sistema turistico*.

La **proposta di direttive propriamente detta** avrà, ove necessario, dei rimandi alla parte analitica e descrittiva sviluppata nella prima parte del presente documento denominato **“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”**; nella formulazione delle direttive, per brevità, tale documento sarà richiamato con la dizione **Documento di analisi preliminare**.

Al fine di garantire una “coerenza interna” al processo di rivisitazione dello strumento di pianificazione per ogni sistema sarà particolarmente enfatizzata la componente strutturale ma nel contempo si articolerà una proposta di direttive che riguardino anche la componente operativa. La **variante alla componente strutturale del P.R.G.C.** oggetto dell'analisi preliminare compiuta nel presente documento dovrà, ovviamente, occuparsi e dare compiutezza alle direttive che riguardano la componente strutturale; laddove si ritenga che la declinazione delle nuove strategie ispiratrici del Piano Regolatore Generale Comunale debba trovare immediata coerenza a livello operativo si potranno porre in essere le corrispondenti e necessarie azioni di variante allo strumento urbanistico. La necessità di una immediata coerenza, laddove richiesta, sarà adeguatamente evidenziata con la dizione: **direttiva prioritaria**.

Si precisa che, in ossequio al principio di coerenza appena declinato, 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.

Una ulteriore considerazione riguarda la compatibilità degli obiettivi che emergeranno dalla variante alla componente strutturale del Piano Regolatore Generale Comunale e l'assetto delineato dal PAIR ed, in particolare, per l'ambito lagunare, con la

necessità/opportunità puntuale, sulla base di analisi scientificamente documentate, di discutere con l'Amministrazione Regionale eventuali revisioni, in variante, del PAIR stesso.

Le relazioni che accompagneranno la/e variante/i redatte in ossequio alle direttive emanate dal Consiglio Comunale **dovranno dar conto**, di volta in volta, della quota parte di direttive che viene contemperata e/o soddisfatta.

4.1 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.

4.2 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.

4.3 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 trasferendole 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 Morfortipi* 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.

4.4 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.

4.5 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 Primo 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) Ricepire 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.

5. APPOSIZIONE DI SALVAGUARDIE CONTESTUALI ALL'ADOZIONE DELLE DIRETTIVE

Le direttive proposte, in virtù della *vision* e delle linee di indirizzo illustrate nel presente documento di analisi preliminare, possono (o potrebbero) essere vanificate dalle previsioni del piano attualmente vigente che sono in palese contrasto con i paradigmi che sorreggono la nuova strategia pianificatoria.

Per evitare ciò, l'articolo **63 ter della Legge Regionale 5/2007** prevede che, in sede di approvazione da parte del Consiglio Comunale del **documento delle direttive**, possano essere deliberate normative di salvaguardia per gli interventi in contrasto con le stesse, analogamente a quanto previsto in sede di adozione di uno strumento urbanistico.

Conformemente a quanto previsto dalla norma si specifica che le salvaguardie non sono anticipazione dei contenuti del Piano e hanno una durata limitata che va dall'approvazione della delibera di direttive all'adozione del nuovo PRGC; la durata della salvaguardia non può, in ogni caso, essere maggiore di due anni.

Si precisa inoltre che le misure di salvaguardia (ai sensi dell'art.20 comma 3) non si applicano:

- agli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo;
- per gli interventi di pubblica utilità e interesse pubblico;
- per gli interventi previsti al capo VII della Legge Regionale n° 19 dell'11 novembre 2009;
- per gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa con Piani Regolatori Particolareggiati Comunali vigenti fino alla loro naturale scadenza.

Si precisa che la salvaguardia non sarà immediatamente cogente per gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa con Piani Regolatori Particolareggiati Comunali vigenti che conservano efficacia fino alla loro naturale scadenza; determinerà invece il nuovo scenario di riferimento alla scadenza dei PRPC vigenti o costituirà l'elemento al quale conformarsi in caso di novazioni sostanziali dei PRPC

Al fine di tutelare, in via cautelare, quelle parti del territorio comunale che risultano essenziali per attivare le nuove strategie di Piano, si suggerisce di far ricorso all'istituto della salvaguardia che si esplicherà come segue:

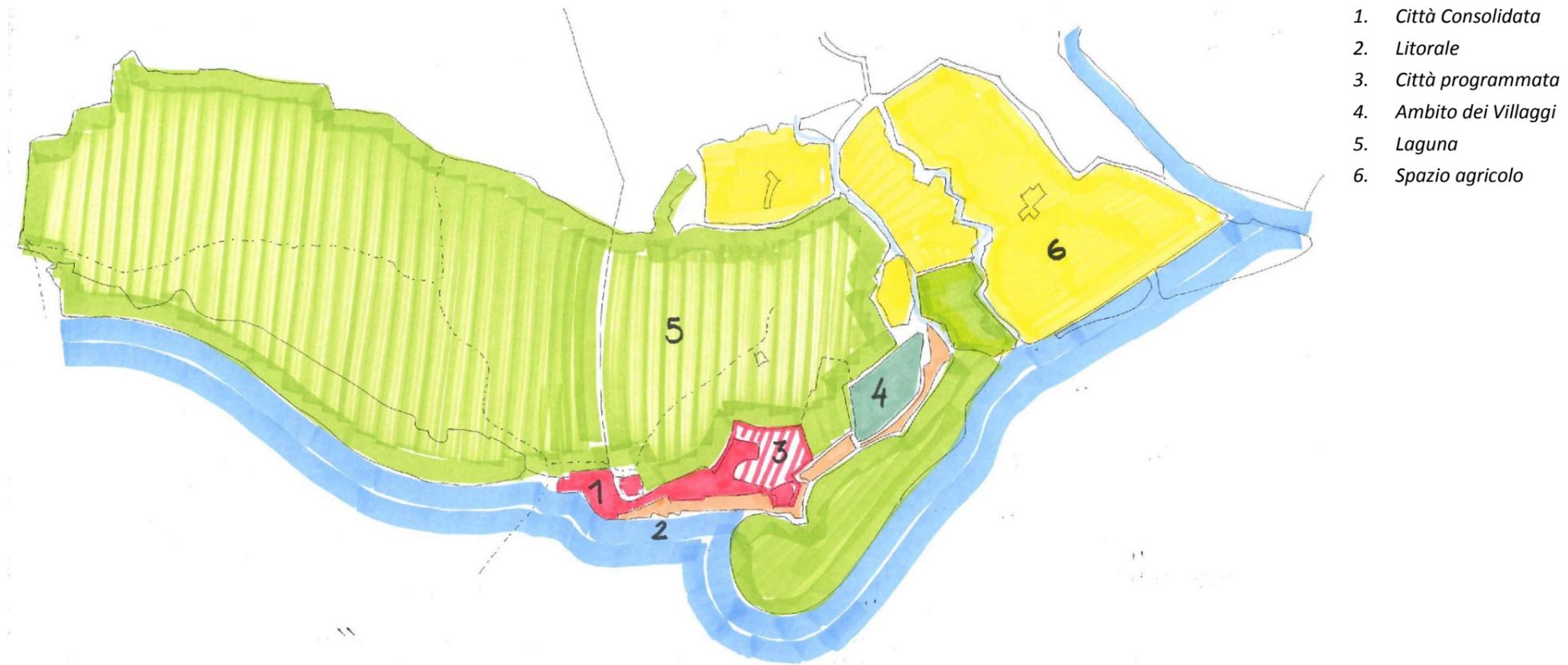
1. individuazione delle parti del territorio sulle quali prevedere la non ammissibilità della destinazione d'uso residenziale (secondo le definizioni delle destinazioni d'uso previste dall'art.5 della L.R. 19/2009 e s.m.i.);
2. individuazione delle parti del territorio sulle quali prevedere l'applicazione 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,;**

Il valore di tali indici è assunto in forma prudenziale ed è frutto delle analisi compiute nel **Documento di analisi preliminare**; i carichi volumetrici relativi alle diverse tipologie insediative dovranno essere puntualmente valutati con le analisi che correderanno il documento di variante propriamente detto.

6. FIGURE

6.1 Figure territoriali: Ambiti, Contesti, Sistemi

6.1.1 AMBITI GEOGRAFICI



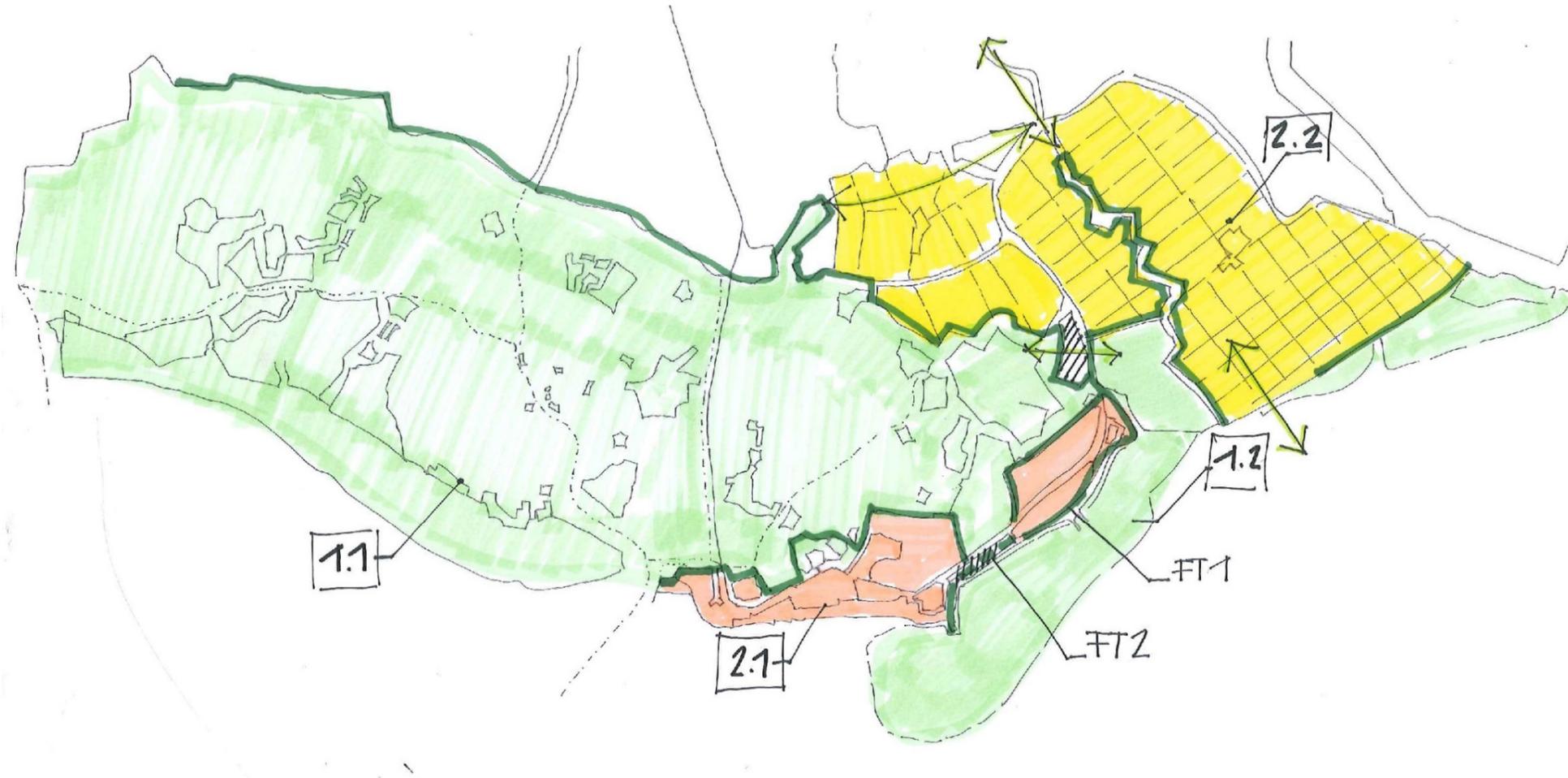
6.1.2 CONTESTI PAESAGGISTICI



1. Centro storico
2. Tessuti consolidati
3. Tessuti consolidati ex valle Cavarera
4. Città programmata
Espansioni residenziali e turistico ricettive previste dal PRPC vigente
5. Zona B Pineta
6. Area per attrezzature sportive prevista del PRPC vigente
7. Ambito dei villaggi turistici
8. Arenile
9. Porti
10. Ambito dei servizi retro spiaggia
11. Aree agricole
12. Nucleo residenziale Fossalon
13. Nucleo residenziale Boscat
14. Area naturalistica
15. Mula di Muggia
16. Laguna ovest
17. Laguna est
18. Idrovia veneta
19. Isole e valli da pesca
20. Villaggi lagunari

6.2 Sistema Ambientale

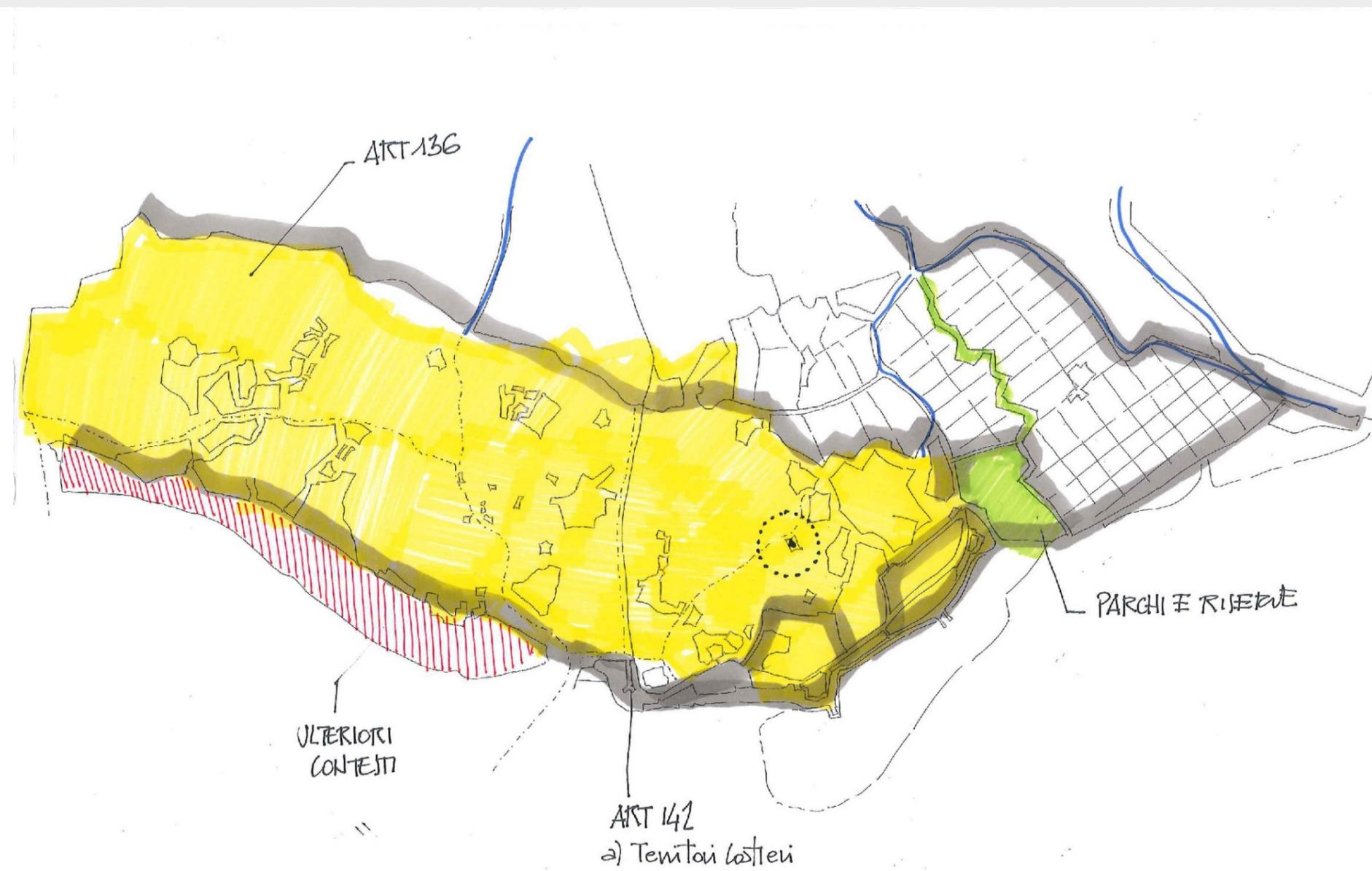
6.2.1 RETE ECOLOGICA – PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE



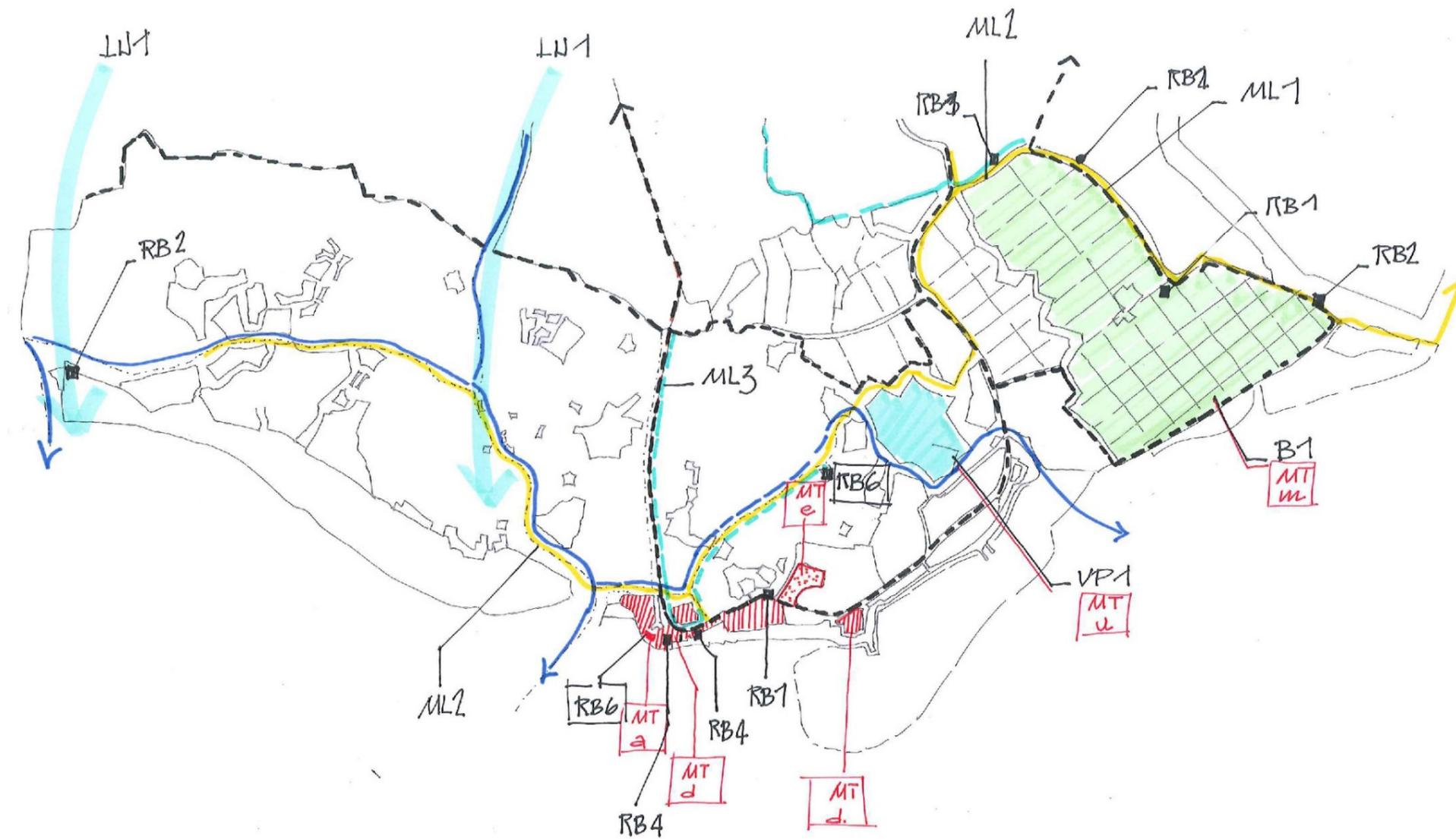
- 1.1 Ecotopi Core Area – Laguna
- 1.2 Ecotopi Core Area – Mula di Muggia
- 2.1 Ecotopi a bassa connettività – Centri Urbani
- 2.2 Ecotopi a bassa connettività – aree rurali
- FT Fasce Tampone

6.3 Sistema Paesaggistico

6.3.1 - SINTESI CONTENUTI DEL PPR - VINCOLI E ULTERIORI CONTESTI



6.3.2. SINTESI CONTENUTI DEL PPR .- RETI



Sintesi contenuti del Piano Paesaggistico Regionale – Parte Strategica: LE RETI

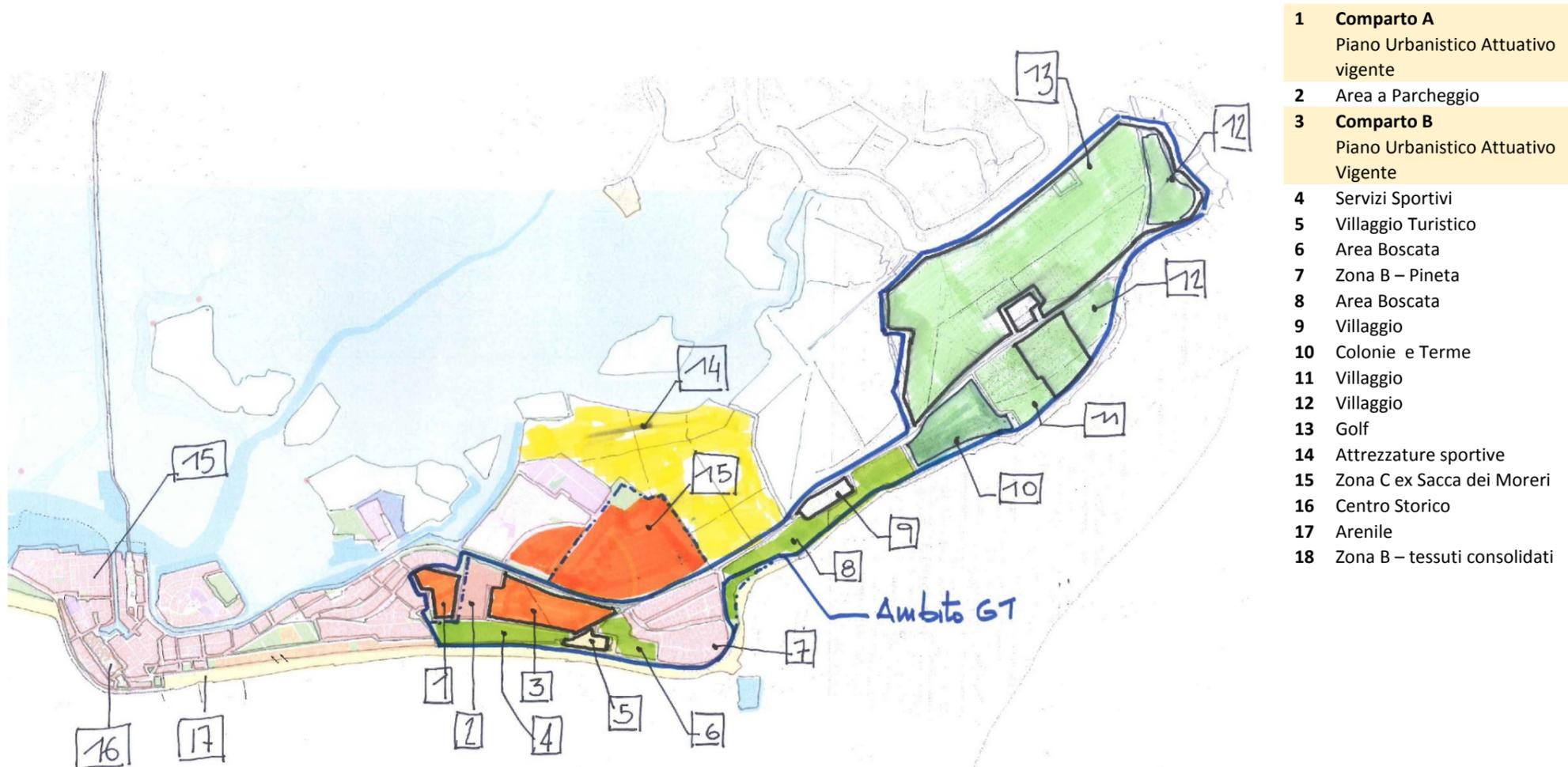
ML: mobilità lenta

RB: rete dei beni storico testimoniali

LN: Connessioni nautiche

6.4 Sistema insediativo

6.4.1. SCHEMATIZZAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO E PIANIFICAZIONE ATTUATIVA



6.4.2 NUCLEI INSEDIATIVI IN ZONA AGRICOLA



ZONA BOSCAT

Superficie delle Zone C2 previste dal PRGC vigente che possono essere riconsiderate in riduzione:

1. mq 5923
2. mq. 2474
3. mq. 2781
4. mq. 1426
5. mq. 2237

Totale circa mq. **14.800**



ZONA FOSSALON

Superficie delle Zone C2 previste dal PRGC vigente che possono essere riconsiderate in riduzione:

1. mq 5384
2. mq. 11.846
3. mq. 9706
4. mq. 14.649
5. mq. 11.366

Totale circa mq. **52.900**



6.5 Nuovi scenari

6.5.1 NUOVI SCENARI : URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA E AMBITO DI CENTRALE



- G1 Rettifica del perimetro della zona G1:**
- a) Ampliamento verso Nord per comprendere parte della zona C ex Valle Cavarera
 - b) Esclusione del Comparto A
 - c) Allargamento ad est di Pineta per comprendere le aree verdi retro spiaggia
- 1 Zone B**
Ridefinizione isolati
- 2 Parte della Zona C Ex sacca dei Moreri** come completamento del sistema residenziale
- 3 Comparto B e parte del comparto C ex Cavarera**
Ambito est:
No residenza
Indice indicativo max 0.3 mc/mq
Strutture ricettive all'aria aperta
Ambito ovest:
Ricettività turistica
no residenza
Indice max indicativo 0,5 mc/mq
- 4 Parco retro spiaggia**
- 5 Litorale**
- 6 Area per attrezzature sportive**
Ambito a bassa infrastrutturazione di raccordo con l'area valliva e lagunare
- 7 Ambito parcheggi**

6.5.2. NUOVI SCENARI : AMBITO G1



- G1** Rettifica del perimetro della zona G1:
- d) *Ampliamento verso Nord per comprendere parte della zona C ex Valle Cavarera*
 - e) *Esclusione del Comparto A*
 - f) *Allargamento ad est di Pineta per comprendere le aree verdi retro spiaggia*
- Eliminazione della destinazione residenziale dall'Ambito G1
- 1** Esclusione del Comparto A dalla Zona G1 e riduzione dell'indice con riferimento ai tessuti circostanti
 - 2** Per il comparto B, destinazione turistico ricettiva e revisione dell'indice fondiario max 0.5 per l'ambito ad ovest, e destinazione turistico ricettiva all'aria aperta indice max 0.3 mc/mq per l'ambito ad est
 - 3** Parte del comparto C ex Cavarera ricompreso all'interno della zona G1, solo destinazione turistico ricettiva con indice max pari a 0.3 mc/mq
 - 4** Area di raccordo con il sistema lagunare, no Golf, rinaturalizzazione o attività compatibili
 - 5** Aree verdi ricomprese all'interno della zona G1
 - 6** Eliminazione della destinazione Colonie, mantenimento destinazione turistico ricettiva e revisione dell'indice fondiario max 0.3 mc/mq
 - 7** **Parte della Zona C Ex sacca dei Moreri** come completamento del sistema residenziale

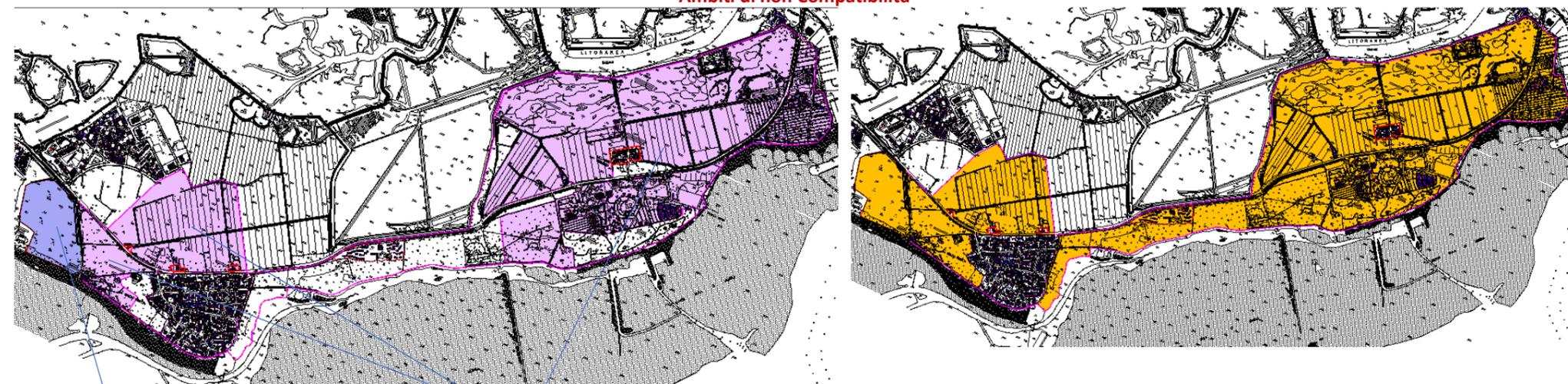
6.6 Elementi di non compatibilità

6.6.1 ELEMENTI DI NON COMPATIBILITA'

Estratto PRPC Vigente



Ambiti di non Compatibilità



Ambito indice max 0,5 mc/mq

Ambiti indice max 0.3 mc/mq

Ambito Esclusione destinazione d'uso residenziale