

Piano di Assetto del Territorio del Comune di Concordia Sagittaria



Novembre 2011



Comune di Concordia Sagittaria
Provincia di Venezia
Piano di Assetto del Territorio
Documento Preliminare

Premesse di Legge.....	3
Al confine tra sviluppo e bellezza.....	4
Il PAT di Concordia Sagittaria e la crisi globale.....	6
Obbiettivi per il Centro Storico	7
Obbiettivi per le frazioni ed i nuclei minori	10
Il turismo	12
Il carattere archeologico del centro storico.....	13
Zone produttive	15
Grandi contenitori.....	15
Principi di Sostenibilità.....	16
Acqua e terra: un confine labile ma anche pericoloso.....	16
Il tema ambientale	17

Premesse di Legge

La nuova legge urbanistica regionale, n. 11/2004, introduce un sostanziale ripensamento delle politiche di governo del territorio, prevedendo tre livelli di pianificazione tra loro coordinati che corrispondono a diverse competenze relative ai Comuni, alla Provincia e alla Regione.

A livello comunale lo strumento operativo del Piano Regolatore si articola in disposizioni strutturali, raccolte nel Piano di Assetto del Territorio (PAT), e in disposizioni operative, raccolte nel Piano degli interventi (PI).

Ancor più rilevanti sono le trasformazioni introdotte nel processo di pianificazione con l'introduzione della Concertazione nello sviluppo del progetto di piano e la decisione di sottoporre gli strumenti di pianificazione alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), prevista dalla direttiva CE 2001/42, al fine di valutare la congruità di obiettivi e scelte di piano in un contesto di sostenibilità ambientale delle previsioni pianificatorie.

Tali nuovi processi, non ultimo il procedimento di co-pianificazione con la Regione ora, a passaggio delle Deleghe avvenuto, con la Provincia, prendono avvio dal Documento Preliminare contenente sia gli obiettivi generali che le indicazioni di sostenibilità per lo sviluppo del territorio.

Tale documento, messo a punto con un articolato processo di individuazione di obiettivi ed azioni, è stato preceduto da un'analisi dei punti forza e di debolezza, delle minacce e delle opportunità presenti nel territorio.

Il Piano di Assetto del Territorio assolve per Legge ad una serie di obblighi ineludibili :

- verifica ed acquisisce i dati e le informazioni necessari alla costituzione del quadro conoscitivo territoriale comunale;
- disciplina, le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore;
- individua gli ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale;
- recepisce i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario e definisce le misure idonee ad evitare o ridurre gli effetti negativi sugli habitat e sulle specie floristiche e faunistiche;
- individua gli ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale;
- determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nello specifico atto d'indirizzo;

Comune di Concordia Sagittaria
Provincia di Venezia
Piano di Assetto del Territorio
Documento Preliminare

- detta una specifica disciplina di regolamentazione, tutela e salvaguardia con riferimento ai contenuti del piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP);
- detta una specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle zone di tutela e alle fasce di rispetto e alle zone agricole;
- assicura il rispetto delle dotazioni minime complessive dei servizi;
- individua le infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza e detta i criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate;
- determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili;
- definisce le linee preferenziali di sviluppo insediativo e le aree di riqualificazione e riconversione;
- precisa le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione;
- detta i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, nonché i criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447, in relazione alle specificità territoriali del comune;
- individua le aree di urbanizzazione consolidata in cui sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle norme tecniche;
- individua i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi;
- stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico;
- elabora la normativa di carattere strutturale in applicazione di leggi regionali di altri settori.

Al confine tra sviluppo e bellezza

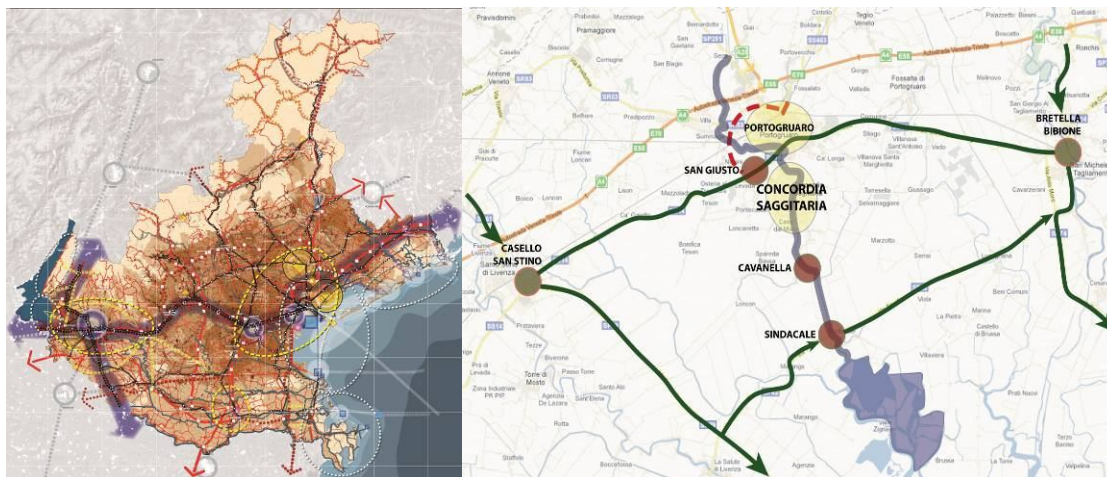
Il territorio di Concordia Sagittaria è un luogo speciale. La sua unicità nasce dalla collocazione nel cuore delle grandi direttrici dello sviluppo globale, tra la contemporaneità e la storia, tra la modernità e la natura.

Il PAT dovrà costruire le sue previsioni nello scenario di questo nuovo Veneto che sta formandosi dopo la crisi epocale che stiamo ancora vivendo. Per il prossimo futuro è immaginabile che lo sviluppo del Veneto continui e determini ulteriori trasformazioni grazie alla posizione straordinariamente fortunata della nostra Regione, collocata in un punto nodale del Corridoio 5, in un ambito destinato non solo ad essere la via di

Comune di Concordia Sagittaria
Provincia di Venezia
Piano di Assetto del Territorio
Documento Preliminare

transito delle merci tra oriente ed Occidente, tra Nord e Sud, tra terra e mare, ma anche luogo di sosta, di trasformazione e di interscambio di merci e servizi.

In questa prospettiva l'intera Regione si sta riorganizzando come un sistema a rete di poli interconnessi dal sistema infrastrutturale ed è proprio quest'ultimo che determinerà la gerarchia finale dei centri e delle varie zone del nuovo Veneto. Il completamento del tracciato del Corridoio 5 attraverso la terza corsia dell'autostrada e la realizzazione dell'Alta Velocità/Alta Capacità porteranno nuovi flussi di merci in queste terre, destinandole ad un ruolo rilevante nella geografia regionale.



Allo stesso tempo però queste terre si caratterizzano per essere uno dei luoghi ove i temi paesaggistici ed ambientali propri del Veneto orientale trovano la miglior rappresentazione in termini di integrità e bellezza. La storia di Concordia Sagittaria è una storia di centralità ed ancor oggi rappresenta per molti aspetti il cuore della memoria fondativa del Veneto. In epoca Romana è polo ordinatore del sistema insediativo del veneto orientale nonché cardine della cristianità; successivamente, con le sue grandi bonifiche, è luogo simbolo della rinascita agraria ed economica.

La storia di Concordia Sagittaria è da sempre una storia di grandezza e forte identità, come pure relevantissimi sono i segni e le permanenze di questa eccellenza. Per questo è mal digerita la perdita di carattere e figurabilità che ha contraddistinto lo sviluppo urbanistico e formale della città e, più in generale, del suo territorio.

La periferia di Concordia Sagittaria si fonde e si confonde con la città di Portogruaro dando vita ad un sistema urbano continuo lungo il Lemene, mentre i centri storici ed i segni della città antica sono assorbiti nel sistema urbano perdendo il contesto e con questo parte della loro forza e riconoscibilità. Verso sud la città sfuma, o meglio, si sfilaccia nel territorio agrario della bonifica, il quale ormai non è altro che una terra di mezzo, tra la città ed il territorio vallivo e lagunare. Nonostante ciò i valori espressi dal territorio sono relevantissimi, per questo la storia del territorio è sempre stata caratterizzata da grandi aspettative, rimaste finora parzialmente inesprese.

Il PAT dovrà far riemergere il carattere della città, offuscato e sfumato dallo sviluppo disordinato dell'ultimo secolo, dovrà portare in luce la forma urbana, creando confini percettivi certi e spazi di relazione forti.

Il PAT di Concordia Sagittaria e la crisi globale

L'attuale crisi economica globale, i cui esiti per il futuro prossimo risultano in grande parte ancora imprevedibili, pur tuttavia ci impone un cambio di strategia e la definizione di nuovi obiettivi e nuove ipotesi di sviluppo per la città, previsioni che dovranno informare il futuro P.A.T. La considerazione che "nulla sarà più come prima" ci pone il difficile compito di immaginare come sarà il prossimo futuro.

Innanzitutto le caratteristiche e le dinamiche del settore immobiliare risulteranno profondamente alterate per un lungo arco di tempo ed è facile la previsione di una forte contrazione delle iniziative immobiliari, soprattutto ove esse comportino investimenti e quindi capitali di rischio rilevanti. Tale situazione tocca alcuni dei meccanismi fondamentali del sistema perequativo messo in campo dalla Legge 11/2004 che andranno opportunamente riconsiderati dal PAT.

Secondariamente è altrettanto evidente il forte ridimensionamento dell'investimento pubblico in opere e servizi creatosi per effetto della stretta dei trasferimenti alle Amministrazioni Locali. Le risorse per città pubblica non potranno essere reperite se non attraverso una nuova fiscalità ancora tutta da definire ed anche in ciò il PAT dovrà valutare la possibilità di mettere in campo risorse alternative, oppure operazioni pubblico-privato che consentano il reperimento di nuovi capitali in cambio di benefici concessori di varia natura ai privati.

Infine, ed è l'unica nota positiva, si può riscontrare ancora una certa propensione da parte delle famiglie ad investire ancora in operazioni immobiliari legate soprattutto alla conservazione del risparmio ed al supporto delle giovani generazioni. Tali tendenze potrebbero sicuramente trovare uno sbocco plausibile anche nella prospettiva di un ripensamento dei caratteri dello sviluppo sinora perseguiti.

In coda a tale nota positiva va anche segnalato che numerose attività produttive non stanno in una posizione attendista, ma hanno avviato processi di riconversione e trasformazione, difficili da definire oggi, ma che sicuramente preludono a nuove funzioni e attività che si attueranno comunque in uno scenario di ampie dismissioni.

Sino ad oggi i canoni della pianificazione territoriale hanno ripercorso modelli consolidati che puntavano soprattutto sulla compattezza e sulla densità della città, intese come strumenti volti a contrastare la tendenza storica allo sprawl ed alla dispersione caratteristiche dello sviluppo veneto. Tali meccanismi trovavano ragione d'essere soprattutto in elevati livelli di rendita fortemente intrecciata con il ciclo del settore edilizio che sono stati una delle componenti sulla quale si è costituita la "bolla speculativa" che ha fornito le basi alla successiva crisi finanziaria.

Tale tema inoltre ha assunto, nel dibattito sulla pianificazione, spesso un carattere ideologico giungendo a negare l'evidenza che la città diffusa, costosa in termini di servizi, è però caratterizzata da standard elevatissimi di qualità in termini di fruibilità e benessere delle persone. Il tema desueto quindi della città giardino, si ripresenta oggi in forme nuove, come pressione individualistica ma anche come modello di sviluppo alternativo.

Analoghe necessità di ripensamento, anche teorico dei modi della pianificazione, riveste il settore secondario ed in parte lo stesso terziario. In questo momento qualsiasi processo di reindustrializzazione che si prospetti come futura alternativa al grande processo di riconversione del settore manifatturiero in atto, pone più che altro il problema della trasformazione dei contenitori dismessi che sempre più numerosi

vengono messi (o abbandonati) sul mercato e che richiedono una nuova politica di governo del processo. In una cornice più ampia ed alla luce dei grandi processi di trasformazione infrastrutturale a scala sovraregionale il tema delle reindustrializzazione, della logistica e dei servizi avanzati saranno oggetto di considerazioni attente da parte del P.A.T. e della V.A.S., non trascurando il ruolo che il settore turistico ed in genere le funzioni di ospitalità potranno assumere nell'economia di Concordia Sagittaria.

Il PAT dovrà mettere in campo nuovi strumenti e definire adeguati obiettivi per tale complessa situazione avendo nel contempo l'accortezza di conservare margini adeguati di manovrabilità che certamente risulteranno indispensabili di fronte alle incognite del prossimo futuro.

Obbiettivi per il Centro Storico

Per un visitatore che giunge in barca dalla Laguna, Concordia Sagittaria compare oggi non molto diversa da come poteva apparire al momento forse più significativo del suo sviluppo urbano, che è quello del basso medioevo, quando è sorto e si è sviluppato il complesso battistero della basilica, del palazzo vescovile e successivamente il borgo rinascimentale davanti alla cattedrale. L'ansa del Lemene sottolinea l'ampia riviera che si apre sul Municipio vecchio dalle eleganti proporzioni rinascimentali manifestando ancora vivido il carattere di porto fluviale e di luogo di scambio di merci e di cultura, anche se gli antichi dossi fluviali sono scomparsi e la matrice romana ed altomedioevale è una trama ormai persa a causa delle copiose sedimentazioni alluvionali che hanno sepolto l'antica trama della città romana orditura della città alluvioni.



Sino alla seconda metà del secolo scorso la città ha conservato integro l'impianto basso medioevale (1200 circa) attestatosi sulla terraferma e caratterizzato dalle polarità create dai monumenti religiosi e civili e da un sistema insediativo di carattere urbano di dimensioni molto contenute, costruito ancora in parte sull'impianto stradale medioevale. Un centro storico di piccole dimensioni che sconfinava immediatamente con urbanizzazioni rade di tipo rurale.

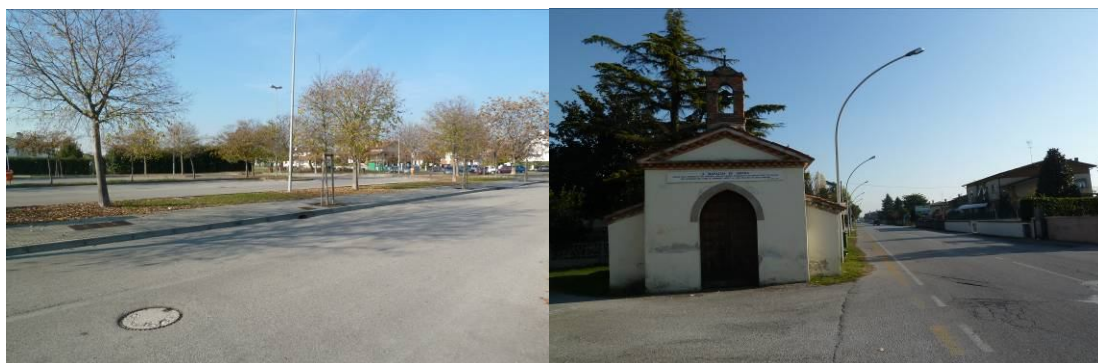
E' a partire dagli anni '70 e soprattutto negli anni '80 del secolo scorso che la città affronta la forte espansione demografica attraverso sistemi di pianificazione coerenti con il dibattito disciplinare di quegli anni. Il primo Piano Ricci forza lo sviluppo soprattutto in termini di maggiori densità edilizie ed il successivo Piano Manfron adotta una pianificazione di dettaglio e di scala quasi edilizia ancora in corso di (difficile) attuazione.

Comune di Concordia Sagittaria
Provincia di Venezia
Piano di Assetto del Territorio
Documento Preliminare

Ambedue tali ipotesi sembrano superate dai fatti, ed uno degli obiettivi di fondo sarà quello di cercare di liberare l'iniziativa privata dagli schemi troppo rigidi della pianificazione minuta, tentando contemporaneamente di introdurre un processo di trasformazione meno denso e più orientato alla residenza mono e bifamiliare.

Uno stretto rapporto tra PAT e Piano Particolareggiato del Centro Storico, in corso di definizione, dovrà generare un processo virtuoso di sostegno reciproco alle proposte ed iniziative progettuali che saranno messe in campo parallelamente. Un processo che incentivi da un lato la valorizzazione del centro come spazio di relazione ad alto valore commerciale ed immobiliare dall'altro la formazione di una corona di aree urbanizzate caratterizzate da un passaggio graduale dalla dimensione urbana a quella rurale, con insediamenti a basso impatto in termini di opere di urbanizzazione e con sistemi di individuazione delle proprietà e di separazione tra pubblico e privato e tra privato e privato minimali, dotati di ampi spazi a verde pubblico e privato.

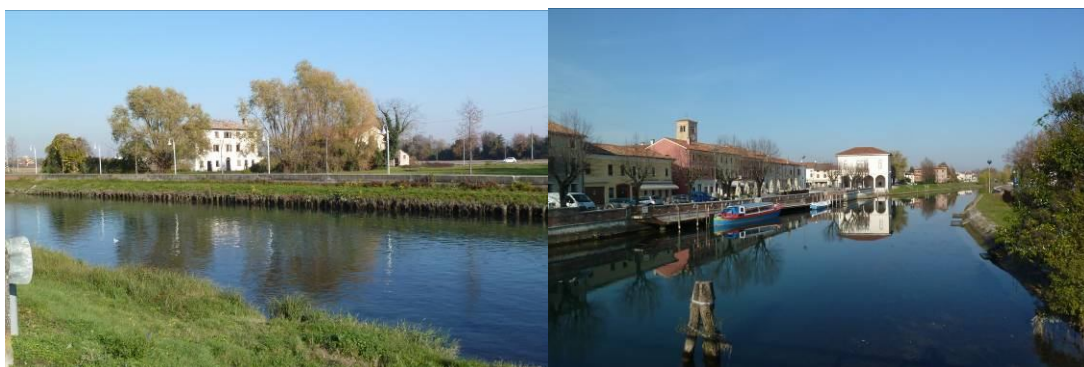
Tale potrebbe essere lo schema di sviluppo del centro lungo via Fornasatta a sud e di Borgo San Giusto a nord in direzione di Portogruaro e dei nuclei rurali o di frangia (Via Cesare Battisti, Via Alte, Teson).



Ma il cuore dell'intervento nel centro storico dovrà concentrarsi sul rafforzamento del carattere unico di Concordia Sagittaria determinato dalla sua morfologia, dalla presenza del corso d'acqua, vera e propria matrice della città, dal trasparire di una millenaria storia urbana che ci attesta in ogni momento la vivida presenza di uno "spirito dei luoghi" che l'occhio e la mano possono toccare facilmente.

Tra gli obiettivi del Piano spiccano pertanto tutte quelle attività che serviranno a rafforzare il carattere già forte del centro: dal mettere in campo tutte quelle iniziative che possono migliorare la fruizione del patrimonio archeologico, al completamento del ricco arredo urbano già esistente con ulteriori opere di finitura in grado di completare l'aspetto curato e di qualità del centro storico. Il Piano dovrà favorire la riconversione dei manufatti edilizi al fine di mantenere vitale il centro favorendone un suo ampliamento che comprenda anche la sponda del Lemene opposta al municipio vecchio, anche reintroducendo (è un'ipotesi da concertare e comunque da pensare in maniera compatibile con il tema della navigabilità del Lemene e delle diverse competenze che la regolano) l'antica passerella pedonale con lo scopo di estendere la seconda polarità di carattere civile, a bilanciamento di quella religiosa della piazza della cattedrale, da costruire attorno al complesso della riviera di via Roma e della sponda antistante, che si configurerà come nodo di rango elevato del sistema della green way del Lemene, la cui porta di ingresso è naturalmente collocata a Sindacale.

Comune di Concordia Sagittaria
Provincia di Venezia
Piano di Assetto del Territorio
Documento Preliminare



Contemporaneamente però dovrà essere avviato un processo di valorizzazione del centro storico in grado di attrarre investimenti che accentuino e rafforzino le funzioni terziarie focalizzate su servizi rari e merci di qualità. Il centro storico andrà valorizzato come luogo di relazione e spazio per il commercio di qualità, anche con finalità legate al turismo ed alle attività ricettive.

Per ottenere tale risultato dovrà essere messa in campo una politica della sosta che assicuri ampie disponibilità di stalli nell'immediata prossimità del centro ed una regolamentazione della sosta nelle porzioni più centrali che diradi le presenze di auto nell'area da valorizzare ma che assicuri nel contempo una buona offerta di sosta rapida per gli acquisti e l'accesso ai servizi.

La nuova offerta di residenza dovrà essere vista nell'ottica di un rafforzamento della qualità del costruito per concorrere adeguatamente con Portogruaro, sia nelle operazioni di restauro del centro, sia nel mantenimento di un insediamento di bassa densità, sia, in generale, nella realizzazione di interventi a basso impatto ambientale e percettivo ma di alta qualità costruttiva ed architettonica.



Strettamente connesso con il processo di valorizzazione economica degli spazi centrali è la risoluzione del problema viabilistico caratterizzato dal nodo critico del ponte sul Lemene e dell'attraversamento del centro storico anche da parte di traffico pesante. Il PAT dovrà fornire più scenari possibili e realistici per interventi da graduarsi nel tempo, anche attraverso un apposito Piano della Circolazione che faccia comprendere il funzionamento dei flussi di traffico e le tendenze in atto, un modo da definire soluzioni di minima (realizzabili a costi bassi e tempi brevi) e soluzioni ottimali (da raggiungere progressivamente nel anche attraverso opportune sperimentazioni).

Il PAT valuterà la domanda e l'offerta di sosta e le soluzioni proponibili, oltreché il sistema dei sensi unici e le possibili alternative di riordino della rete di circolazione del centro storico.

Il tema dei flussi di traffico, della sosta, della mobilità leggera dovranno essere collocati su uno scenario di scala comunale e sovracomunale di scala adeguata ai processi trattati. In tale materia il PAT dovrà prendere atto dell'estrema difficoltà (soprattutto economica) di realizzare soluzioni viabilistiche di grande portata quali le previste diverse ipotesi di circonvallazioni a sud della città in quanto le risorse attivabili dal PAT sono di dimensioni sicuramente molto più modeste. Tale constatazione porta alla necessità di accentuare l'attenzione per le zone centrali, trovare soluzioni anche minimali ma che portino ad un miglioramento effettivo della situazione attuale, prestare grandissima attenzione al sistema della mobilità lenta che per la stessa struttura urbanistica della città potrebbe svolgere un ruolo strategico sul miglioramento della fruibilità del centro soprattutto da parte dei cittadini (e non solo dei cicloturisti).

Le strategie per il capoluogo devono trovare adeguata integrazione con le scelte che interessano i centri minori e le frazioni.

Obiettivi per le frazioni ed i nuclei minori

Innanzitutto una riflessione va fatta per *Borgo S. Giusto*, vero e proprio secondo polo del centro connesso dall'asse storico della via Annia, ora via S. Pietro. Questo tracciato va attrezzato soprattutto in funzione delle numerose e rilevanti presenze archeologiche già esistenti (Porta, Ponte romano, Parco dei Signini) favorendo l'accessibilità della porzione di territorio posta a sud di via S. Pietro. Tale area, sicuramente sede di importanti presenze archeologiche non ancora identificate, potrebbe sviluppare un percorso parallelo attraverso un processo di riordino dei margini urbani. Al termine di tale asse, in corrispondenza del cuore della frazione, va però rafforzata una polarità urbana, di gerarchia inferiore al centro, ma ben identificabile, che sia caratterizzata da maggiori spazi di relazione. In tale direzione potrebbero essere spesi i processi di riconversione degli insediamenti produttivi dismessi o in corso di dismissione collocati nell'ambito tra via Noiari, via Levada, e via Borsoi.



Collocate nell'immediata prossimità del baricentro di S. Giusto, l'area Altan rappresenta il polo, ancora non completato ma da confermare nel PAT, della grande distribuzione che in un suo futuro completamento potrebbe trovare buona integrazione con la frazione in considerazione anche della presenza di una possibile trasformazione turistica che risulterebbe preziosa per potenziare l'offerta di ricettività esistente.

Comune di Concordia Sagittaria
Provincia di Venezia
Piano di Assetto del Territorio
Documento Preliminare



Per altro verso, a sud, in direzione di *Pontecasai*, dovrà essere continuato e favorito un processo insediativo a bassa densità dai caratteri semirurali affrontando il problema di sofferenza idraulica presente in zona anche attraverso operazioni di credito edilizio che consentano di realizzare adeguati bacini di laminazione .

Il tema della creazione di adeguati spazi di relazione riguarda pure *Teson* per il quale andrebbe pensato un rafforzamento dell'area in prossimità della scuola e della chiesa, così come importante per l'insediamento potrebbe risultare un riordino dei margini urbani che favorisca la compattazione dell'edificato, il completamento dei lotti liberi e la dotazione di un minimo di urbanizzazione sia pure da qualificarsi con un certo carattere di ruralità.

Di natura completamente diversa la frazione di *Cavanella* rappresenta tutti i valori della sua storia fluviale. E' in relazione al Lemene e col sistema delle acque di bonifica che dovranno essere pensate le possibilità di sviluppo (molto contenute) di un borgo di carattere prettamente agricolo-fluviale. In quest'ottica il completamento del progetto degli attracchi fluviali ed il complessivo riordino delle sponde del fiume ed un forte impulso al piccolo museo etnografico potrebbero risultare molto importanti.



Il museo potrebbe costituire così il terzo polo del sistema museale cittadino: quello archeologico del centro, quello agricolo di *Cavanella*, quello ambientale di *Sindacale* e del bosco delle *Lame*. La sostenibilità del sistema museale dovrà trovare soluzione in un potenziato rapporto tra servizio pubblico e attività di volontariato per i quali il PAT potrà fornire anche soluzioni urbanistiche e perequative che consentano di reperire un minimo di risorse.

Ultima polarità urbana è *Sindacale*: insediamento che si protende verso il sistema della valli e della laguna e che per questo rappresenta la porta di accesso alla terraferma come individuata da sempre nella pianificazione di area vasta. Queste

considerazioni, maturate nel tempo dalle Amministrazioni di Concordia e sostanziate da una serie di progetti, rimangono confermate nel PAT che soprattutto dovrà porsi il problema di favorirne la realizzabilità. Alcune di tali idee trovano già una prima realizzazione (bosco delle Lame, realizzazione delle cavane) altre debbono essere ancora sviluppate. Infine anche per questo piccolo centro rurale dovrà essere fatto uno sforzo per la formazione di un minimo di spazi e strutture di relazione che determinino una configurazione più urbana per la frazione, anche alla luce dell'apprezzabile patrimonio immobiliare pubblico individuando un percorso che consenta il superamento degli attuali limiti di trasformazione introdotti dalla pianificazione di grado superiore. Ma il tema di Sindaco è il tema del turismo quale prospettiva di sviluppo.

Il turismo



La città è caratterizzata dalla presenza di due grandi risorse da spendere in prospettiva: quella archeologica e quella naturalistico-ambientale. Sappiamo che il turismo non può mettere in campo i grandi numeri dell'industria, ma sappiamo anche che è più sostenibile e può svolgere una funzione di integrazione di reddito importante, sia a livello della popolazione urbana che di quella rurale.

La città è attualmente carente di strutture alberghiere e sprovvista di strutture di ricettività rurale. Mancano anche consolidate presenze nella ristorazione di qualità. Il PAT dovrà tentare di invertire tale tendenza favorendo l'insediamento in centro di strutture ricettive che svolgano la loro funzione anche ad integrazione di quelle già presenti nel centro storico e a Portogruaro e risultino di supporto alla fruizione del patrimonio archeologico. Contemporaneamente dovrà favorire la nascita di strutture di ricettività rurale che pochi chilometri più a sud sembrano già funzionare apprezzabilmente e ciò come strumento di integrazione di reddito per le famiglie rurali, reddito da integrare anche con la multifunzionalità agricola.



Sembra infine strategico migliorare e potenziare gli scambi con il sistema turistico balneare, che può rappresentare la più consistente opportunità di valorizzazione del sistema del Lemene. La navigabilità del fiume dovrà essere assicurata non solo conservandone la propria vitalità (come ad esempio si sta già facendo con il sistema delle cavane ed il progetto di riordino degli attracchi), non solo attirando il turismo elitario degli amanti della natura o della bicicletta, ma cercando di recuperare anche una piccolissima parte delle presenze turistiche del litorale.

In questo modo il sistema turistico potrebbe mettere in campo tre diverse polarità attrattive: quella archeologica del centro con le sue strutture museali ed i suoi beni archeologici, quella rurale, legata al mondo delle tradizioni, di Cavanella e della vicina zona della Franzona in relazione con il Lemene e con la cultura e le tradizioni del mondo agricolo, quella ambientale di Sindacale e del bosco delle Lame, punto di accesso della green way e porta sulla laguna e sul mondo turistico delle spiagge del litorale e di Valvecchia.



Il carattere archeologico del centro storico

Un capitolo a parte della valorizzazione turistica riguarda il Centro Storico ed il rilevantisimo patrimonio archeologico presente, fruibile o solo potenzialmente fruibile o ancora da portare alla luce (e quasi certamente è la parte maggiore).

Da un lato l'area basilicale, unica per la complessità e l'ampia stratificazione temporale dei monumenti, risulta adeguatamente attrezzata per la visita anche se caratterizzata da gravi problemi strutturali e dalla necessità di un'ulteriore estensione del sito fruibile pubblicamente. Le problematiche, le ingenti risorse necessarie e le competenze sono di gran lunga sovrordinate rispetto alle possibilità del PAT, il quale potrà però svolgere un'attività di sensibilizzazione e di sollecitazione nel corso della sua formazione attraverso opportuni eventi o iniziative.

Comune di Concordia Sagittaria
Provincia di Venezia
Piano di Assetto del Territorio
Documento Preliminare



D'altro lato le numerose presenze distribuite all'interno della città, (Domus nel Parco dei Signini, Porta urbis di via Claudia e quella del Cardo massimo all'incrocio con via dei Pozzi Romani, Terme, Ponte Romano, Teatro Romano e Sepolcreto) se pure adeguatamente collegate e complete nel recupero del contesto, risultano scarsamente godibili per l'assenza di strutture destinate alla protezione e fruizione dei beni che di fatto non solo non risultano visibili, ma sono caratterizzati da sistemi di protezione inadeguati, trascurati ed esteticamente negativi. E' un tema complesso, di competenze e di risorse, che non potrà essere affrontato solo con il PAT, ma al quale il Piano potrà comunque contribuire. In questo campo inoltre il Piano dovrà proporre strumenti adeguati per favorire il recupero degli edifici esistenti in centro storico, in larga parte collocati sopra l'antica Julia Concordia, in modo da assicurare l'uso dei piani terra per operazioni di recupero e valorizzazione del patrimonio archeologico attraverso il credito edilizio o altri meccanismi compensativi, in grado di finanziare gli interventi di scavo e tutela dei manufatti da rendere fruibili in situ.



E' ipotizzabile in tal senso l'apertura di un tavolo di concertazione con la Soprintendenza Regionale e la Soprintendenza Archeologica che definisca dei protocolli concordati e coordinati di intervento. In tale sede potrebbe essere affrontato in maniera rinnovata il tema di Villa Soranzo e della sua destinazione e fruibilità.

Infine, rimane tutto ciò che è ancora da valorizzare, da scavare e da indagare e prima di tutto la necropoli, per la quale, per ora, saranno possibili solamente strumenti di tutela in attesa che in qualche modo si possano trovare le risorse, forse accedendo a fondi comunitari, per un'operazione di scavo e valorizzazione che potrebbe rappresentare una grandissima opportunità per la città.

Zone produttive

La dotazione di aree destinate ad insediamenti produttivi è adeguata, e pertanto il PAT non dovrà intervenire con nuove trasformazioni; piuttosto dovrà essere affrontata una politica di specializzazioni e riordini, sia della zone che dei manufatti isolati e dei grandi contenitori dismessi.

Tali considerazioni valgono soprattutto per la zona produttiva del PIP di S. Giusto e della zona di via Levada – via Bravin parte da completare, parte probabilmente da riconvertire avendo in ogni caso cura di favorire un processo di miglioramento sotto il profilo della accessibilità e dell'urbanizzazione oltreché della dotazione di servizi adeguati. Non è da escludere che in alcune porzioni più prossime agli affacci sulla viabilità sovra comunale possano subire anche trasformazioni con destinazioni più orientate al commercio o alla logistica, escludendo in ogni caso ulteriori ampliamenti che non siano strettamente funzionali al miglioramento tecnico delle produzioni. In tali operazioni dovrà essere prestata particolare attenzione alla forte carenza di accessi alla statale ed alla debolezza della struttura viaria interna. Inoltre la porzione dell'area più interna all'edificato di S. Giusto, in parte dismessa, dovrà trovare destinazione futura a residenza o attività compatibili con la residenza.

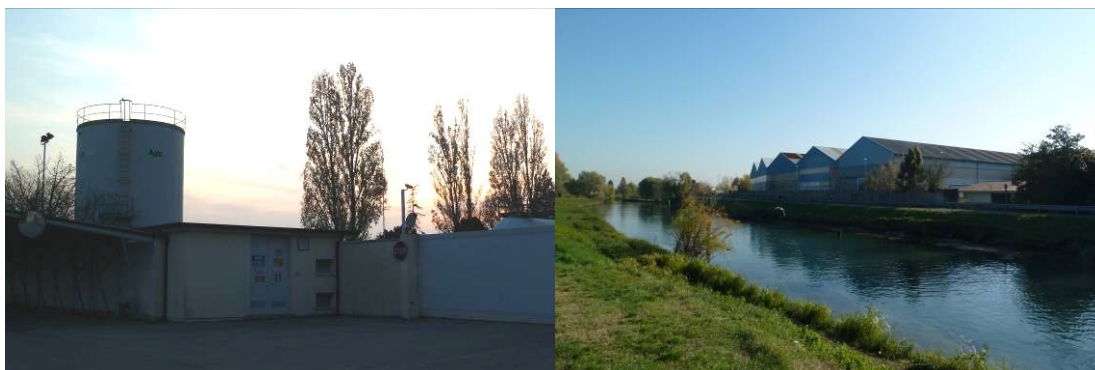


Tali considerazioni valgono anche per l'Area Ciriani, ancor più rilevante per dimensioni e difficoltà di sviluppo (tutta ancora da sviluppare). In un periodo di crisi economica come quello attuale, la pluralità di destinazioni presenti non sembrano al momento sufficienti ad assicurare il decollo degli interventi. Se nei prossimi anni si dovessero confermare le attuali difficoltà sarà valutabile anche una trasformazione parziale a residenza, previa formazione di un diaframma verde adeguato che si configuri come ampliamento a basso impatto di Teson e tenuto conto dello stato di completamento delle altre aree edificabili libere presenti nella frazione.

Grandi contenitori

Un certo numero di grandi contenitori generati dai processi di trasformazione industriale in corso saranno oggetto di programmi complessi definiti dal PAT: l'area Falca forse riconvertibile a residenza diffusa e di qualità; l'area Pessa riconvertibile a residenziale e/o servizi ma bisognosa di grossi interventi di bonifica da attuarsi con credito edilizio che in qualche modo potrebbe rappresentare il completamento della sovrastante e contigua area a servizi di Portogruaro; la Caserma dell'Aeronautica a

tutti gli effetti considerabile come un grande contenitore, in parte trasformabile a servizi pubblici, che sarà oggetto di attenta valutazione anche nella prospettiva di una sua acquisizione a patrimonio comunale valutandone anche l'importanza strategica vista la prossimità con il sito archeologico, tutto da valorizzare, della necropoli romana. Già ora contiene mensa, cinema, palestra e spazi facilmente attrezzabili a ostello. Un'ulteriore possibile riuso dell'area potrebbe essere a "cittadella della sicurezza" con sedi per la Protezione Civile, la Polizia Locale, le associazioni; l'area AGIP Covengas che dovrebbe mantenere la sua destinazione produttiva in un processo di riconversione degli impianti esistenti.



Situazioni puntuali e meno rilevanti saranno inglobate in processi di riconversione prevalentemente a destinazione residenziale e attività compatibili.

In tutte tali operazioni determinante sarà il rapporto che si riuscirà ad attivare con i privati usando gli strumenti concessi dalla normativa urbanistica, ma anche con operazioni di finanzia di progetto o accordi di programma di varia natura che possano riguardare anche i servizi e la gestione.

Principi di Sostenibilità

Il PAT presterà grande attenzione al tema della sostenibilità favorendo i processi che completino e migliori le infrastrutture tecnologiche esistenti, come ad esempio le fognature che attualmente servono circa i due terzi dell'edificato.

Specifici indirizzi e norme saranno creati per favorire l'edilizia ecocompatibile ed il risparmio di risorse non rinnovabili anche attraverso l'uso del credito edilizio ed una politica di indici di edificabilità premiale per gli interventi migliorativi. Verranno altresì favorite le nuove urbanizzazioni con caratteri di sostenibilità ed autosufficienza ambientale o gli insediamenti in grado di introdurre caratteri di seminaturalità negli spazi aperti che potenzino la biodiversità.

Acqua e terra: un confine labile ma anche pericoloso

Il confine tra mare e fiume e tra fiume e terra è un confine labile che caratterizza i luoghi e dona senso paesaggistico e qualità ambientale. Ma è anche un elemento critico. Numerosi eventi, in tempi passati ed anche recentemente, hanno messo in crisi il sistema idraulico comunale, rendendone evidente la fragilità e ponendo in luce

l'inadeguatezza delle opere fognarie e di bonifica, la mancanza di adeguati sistemi di laminazione e talora l'incapacità di assorbire in tempi brevi grandi portate da parte delle opere di scolo idrauliche per effetto dell'incremento di urbanizzazione subito nei decenni scorsi.



La redazione dello Studio di Compatibilità Idraulica che sarà sviluppata nell'ambito del PAT, sarà orientata in modo da individuare le priorità nelle opere idrauliche di difesa, sia per migliorare la situazione o almeno mantenere l'invarianza idraulica, sia per censire e puntualizzare i dissesti o malfunzionamenti della rete di scolo definendo un pacchetto interventi perseguibili con le politiche compensative del PAT e dettando regole di corretta gestione del ciclo delle acque per le attività future.

Tale attività sarà svolta in stretta collaborazione con il Consorzio di Bonifica, con il quale sarà aperto un tavolo di consultazione permanente, utilizzando nella formulazione della diagnosi anche gli strumenti del Sistema Informativo Territoriale e la banca dati del Quadro Conoscitivo, oltre agli strumenti della modellistica idraulica, nella prospettiva di mettere in cantiere in tempi brevi un Piano delle Acque, possibilmente esteso ai Comuni ed ai territori funzionalmente legati dalla problematica idraulica del territorio.

Grande attenzione sarà posta alle criticità riscontrabili nelle località di Paludetto e via Altinate caratterizzate da esondazioni da deflusso lento. In tale settore sarà dato corso al Piano delle Acque che dovrà svilupparsi in maniera strettamente integrata con il PAT. Il piano in ogni caso sarà dotato di un ampio corredo di norme volte ad assicurare il miglioramento della situazione o almeno l'invarianza idraulica nell'ambito dello studio di Compatibilità idraulica e per mezzo di un apparato normativo attento alla conservazione e manutenzione della rete idraulica minore e della formazione di adeguati bacini di laminazione e accumulo che potranno essere realizzati anche da parte di privati o gruppi di privati mediante operazioni convenzionate compensative che restituiscano agli stessi le risorse necessarie per la realizzazione degli invasi.

Il tema ambientale

Il territorio comunale è caratterizzato dalla presenza di tre polarità ambientali di grande rilevanza:

- SIC IT3250033 Laguna di Caorle - foce del Tagliamento 4386 ha Provincia di Venezia

Comune di Concordia Sagittaria
Provincia di Venezia
Piano di Assetto del Territorio
Documento Preliminare

- ZPS IT3250042 Valli Zignago - Perera - Franchetti - Nova 2507 ha Provincia di Venezia
- SIC IT3250044 Fiumi Reghena e Lemene - canale Taglio e rogge limitrofe - cave di Cinto Caomaggiore 640 ha Provincia di Venezia



La Città è quindi custode di un patrimonio di rilevanza regionale e di primaria importanza per il Veneto Orientale. La tutela e la conservazione di tali serbatoi di biodiversità deve, ove possibile, svilupparsi in maniera integrata con la loro valorizzazione come spazi destinati al tempo libero e alla ricreazione, ma anche alla didattica ed alla fruizione da parte degli appassionati e degli specialisti dell'ambiente.

I sistemi ambientali costituiscono un tuttuno con il sistema delle valli da pesca e le vaste zone umide poste a nord di Vallev ecchia, che di per sé stessa rappresenta una straordinaria eccezione nell'intero paesaggio ambientale del Veneto. Concordia, ed in particolare Sindacale, dovrà trovare, attraverso gli strumenti di piano una propria identità, per integrare profondamente tale patrimonio con il sistema della mobilità lungo il Lemene ed i corsi d'acqua minori che rappresentano ancora un legame vissuto e vitale con il mare.

L'attività di copianificazione con la Provincia ed uno stretto rapporto con la Regione, dovranno chiarire le problematiche aperte con la pianificazione di area vasta di grado superiore, per la quale urge una profonda revisione anche alla luce del processo di pianificazione paesaggistica in corso.