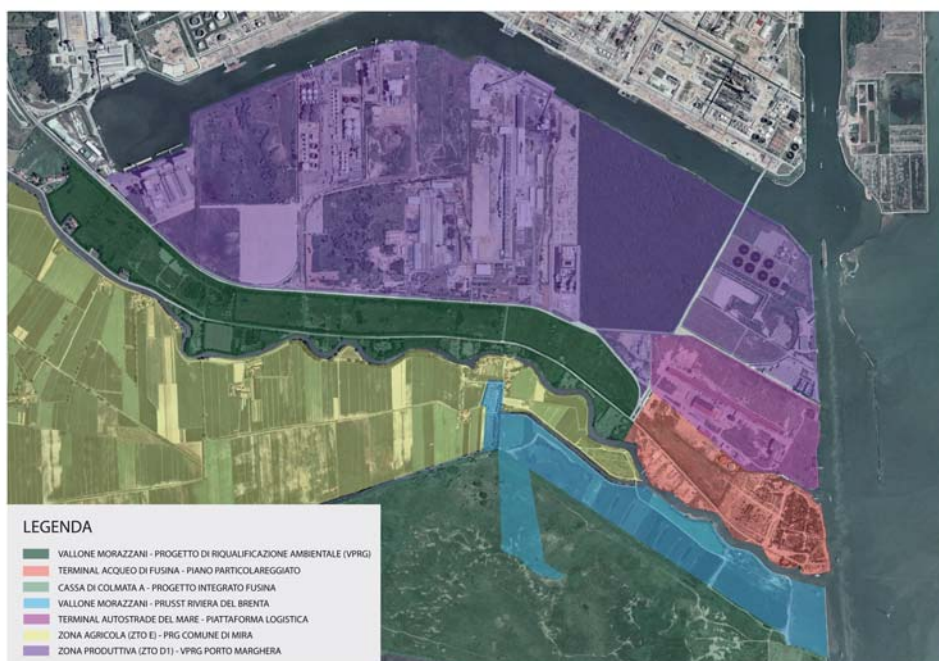




Analisi e valutazione territoriale, urbanistica e ambientale

ANALISI TERRITORIALE URBANISTICA ECONOMICA DI MASSIMA DELL'AREA DI FUSINA (PORTO MARGHERA)

L'obiettivo di questo incarico è la valutazione territoriale urbanistica economica di massima dell'ambito territoriale di riferimento dell'area di Fusina. Per l'analisi d'insieme è stato valutato il contesto sia in riferimento al Piano Particolareggiato di recupero dell'area di Fusina sia dello stato di fatto del territorio confermine.



Elementi strategici della pianificazione

VALLONE MORAZZANI - PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE		TERMINAL ACQUEO DI FUSINA - PIANO PARTICOLAREGGIATO		CASSA DI COLMATA A - PROGETTO INTEGRATO FUSINA		VALLONE MORAZZANI - PRUSET RIVIERA DEL BRENTA		TERMINAL AUTOSTRADE DEL MARE - PIATTAFORMA LOGISTICA	
Il progetto prevede la realizzazione di un parco urbano nell'area compresa tra Porto Marghera e il canale Lusore. In questa area sarà anche interessato il materiale proveniente dagli scavi dei canali lagunari.		Il piano prevede la realizzazione del Terminal acquoso di Fusina vicino al quale sarà anche prevista la realizzazione di una parte del Parco Rivale del Naviglio del Brenta. Oltre a questi interventi saranno realizzate le ristrutturazioni di del camping e delle attività di diporto.		Il progetto prevede la realizzazione di un parco con aree di fodepurazione con la previsione di specchi di acqua alternati a fasce di terra percorribili che renderanno possibile la fruizione.		Il piano prevede la realizzazione di aree a verde pubblico attrezzate ad alta qualità ambientale. La presenza del canale Lusore e del Sito Natura 2000 limita l'insediamento di destinazioni d'uso incompatibili con l'assetto ambientale presente.		L'opera vedrà la realizzazione di un terminal con quattro accessi dedicati al traffico Rio-Rio; ed le restanti superfici a piattaforma logistica.	
FORZE/OPPORTUNITA' Aumento dell'attrattività dell'area ambientale Separazione di Porto Marghera dall'ambito di Morazzani	DEBOLEZZE/MINACCE Inedificabilità dell'area	FORZE/OPPORTUNITA' Collocazione di attività a servizio (Commercio, Recupero di edifici, progetti del terminal acquoso) Aumento di attrattività dell'area in vista della realizzazione del nuovo terminal acquoso	DEBOLEZZE/MINACCE Inedificabilità nel Parco Rivale (VPRG) Recupero di edifici Indice di edificabilità ambientale basso (0,5 mt/mq) Presenza Sito di Interesse Comunitario (SI 20020) Presenza Zona di Protezione Speciale (ZPS) IT 2100208	FORZE/OPPORTUNITA' Analisi di rilevante qualità ambientale Progettazione del sito di fodepurazione a uso di colmata	DEBOLEZZE/MINACCE Incremento del fenomeno erosivo Nessuna previsione di edificabilità Presenza del Sito Natura 2000	FORZE/OPPORTUNITA' Presenza di rilevanti elementi paesaggistici (prossimità lagunari, panoramiche aperte) Vedute pubbliche attrezzate	DEBOLEZZE/MINACCE Incremento del fenomeno erosivo dominato dall'ingresso di imbarcazioni di grande tonnellaggio Aumento del rumore Nessuna previsione di edificabilità	FORZE/OPPORTUNITA' Aumento dell'attrattività dell'area Interventi sulla mobilità per eguagliare il traffico presente dal traffico stradale	DEBOLEZZE/MINACCE Aumento del traffico navale

La valutazione dell'ambito di progetto ha lo scopo di individuare e mettere in evidenza i seguenti aspetti:

- forze-deboleze-opportunità-minacce (Analisi SWOT – Strengths Weakness Opportunities Treats);
- costi e benefici ambientali urbanistici economici (Analisi ECBA – Environmental Costs Benefit Analysis)
- onerari urbanistici (Analisi oneri di urbanizzazione per la Zona Territoriale Omogenea (ZTO) specifica: zona commerciale;
- valore fondiario dei terreni allo stato attuale;
- valore immobiliare di mercato (di edifici con destinazione come prevista dal Piano Particolareggiato).

In questo modo, grazie a queste analisi e ai parametri individuati, si può avere un quadro complessivo di potenzialità e debolezze dell'area oggetto di valutazione.

Si può, quindi, analizzare l'ambito di progetto prendendo in considerazione tutte le variabile in gioco che influenzano le componenti ambientali, urbanistiche, economiche e socio-culturali dell'area e le sue peculiarità e capire in maniera sufficientemente articolata il valore complessivo di tale ambito.

COMMITTENTE	Pirelli Ambiente spa
PROGETTISTA	TERRA srl
IMPORTO INCARICO	Euro 6.000,00
DATA	Aprile 2009