

**ORIGINALE**



**ALLEGATO n. 1**  
alla delibera di approvazione del

**PIANO PARTICOLAREGGIATO**  
**TERMINAL DI FUSINA**  
(già adottato con delibera di Giunta comunale n. 312/9 maggio 2008, esecutiva dal 23 maggio)

**OSSERVAZIONI PERVENUTE**

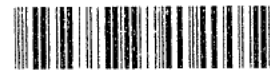
IL DIRIGENTE DI AREA  
di

a cura del dott. Turiddo Pugliese  
Progettista del piano particolareggiato e responsabile del procedimento

Dicembre 2008

Allegato alla deliberazione di Consiglio  
Comunale n. 20 del 29/01/2010

**Centro** Doc



**ME465**

0260.03 3.0.00.1 - ME465

strumento

**Piano Particolareggiato del Terminal di Fusina**

elaborato

**Fascicoli**

fase / rev

documento

**controdedu / 0 Alleg N1 Osservazioni Per**

comune di venezia - urbanistica - centro documentazione



## 1. LE OSSERVAZIONI AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Entro i termini di legge, sono pervenute n. 5 osservazioni alla adozione del Piano particolareggiato e che le stesse –così come sotto descritte- sono depositate presso l'Ufficio Procedure Urbanistiche della Direzione Sviluppo del Territorio e Edilizia privata:

- n. 1 Prot. Gen. N. 0247401 del 10/06/08  
a nome del PARTITO DEMOCRATICO – CIRCOLO DI MARGHERA (presidente: [REDAZIONE])
- n. 2 Prot. Gen. N. 0261046 del 18/06/08  
a nome di FUSINA TERMINAL S.R.L.
- n. 3 Prot. Gen. N. 0262313 del 19/06/08  
a nome di FABIO PIAZZA
- n. 4 Prot. Gen. N. 0249019 del 11/06/08  
a nome di FRA.RO.MA S.A.S
- n. 5 Prot. Gen. N. 025691 del 16/06/08  
a nome di FUSINA MARE S.A.S

**Inoltre, fuori dai termini di legge è pervenuta n. 1 osservazione alla quale si è comunque deciso di dare risposta.**

- n.1 Prot. Gen. N. 0266391 del 23/06/08  
a nome di AUTORITÀ PORTUALE DI VENEZIA ([REDAZIONE], in qualità di Commissario pro tempore)



Dipartimento Politiche Territoriali

**13 GIU. 2008**

Venezia,

Protocollo n. *P. 1722***Oggetto: Adozione del Piano Particolareggiato del Terminal di Fusina.**  
Trasmissione osservazioniDirezione  
Sviluppo del Territorio  
ed EdiliziaAl Dirigente  
**Pugliese Turiddu**  
**Area Pianificazione Strategica**San Polo, 1296  
**VENEZIA**Servizio  
Affari Generali e Amministrativi  
**Ufficio Procedure Urbanistiche**Responsabile  
Anna Oprandi

Per i successivi provvedimenti di competenza, si comunica che, a seguito dell'avvenuta pubblicazione dello strumento urbanistico indicato in oggetto, dal 20/05/2008 al 30/05/2008 e nei 20 giorni successivi e quindi entro il giorno 19/06/2008, è pervenuta la seguente osservazione, che si tramette in copia conforme all'originale:

Sede di Venezia  
Cannaregio, F.ta Vendramin n.2396  
30121 - Venezia  
tel. 041.274.7167  
tel. 041.274.7188  
fax 041.274.7161  
urbve.amministrativo@comune.venezia.it

Pos.	Prot. G.	Data	Ditta
1	2008.0247401	10/06/2008	Partito Democratico – circolo di Marghera-Ve

N.B.: Osservazioni trasmesse n. 1, su un totale complessivo di n. 1 ricevute.

La Responsabile del Servizio  
- Anna Oprandi -

## AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI VENEZIA

DIPARTIMENTO SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE E SVILUPPO SOCIO ECONOMICO  
DIREZIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO E MOBILITA'

**Oggetto: Osservazioni al Piano Particolareggiato Terminal di Fusina adottato  
con Delibera G.C. n. 312 del 09/05/2008.**

Il sottoscritto [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente a [REDACTED], [REDACTED] - [REDACTED] - in qualità di legale rappresentante e di Coordinatore del Circolo del Partito Democratico di Marghera, con sede a Marghera, Via Catene n. 80, in merito al Piano Particolareggiato in epigrafe, meglio evidenziato nella tavola allegata,

### **p r e m e s s o   c h e**

- il Piano Particolareggiato in oggetto è stato redatto in attuazione di quanto prescritto dalla strumentazione urbanistica vigente circa le aree destinate a "Zona di terminal stradale" di cui all'art. 59 delle N.T.S.A.;
- l'intervento individuato dal piano regolatore generale per tale area a terminal stradale rientra tra quelli ritenuti determinanti dall'Amministrazione Comunale ai fini del raggiungimento degli obiettivi di governo del sistema turistico in relazione alla Città Antica, anche in rapporto ad una politica degli accessi e dei percorsi di collegamento tra la terraferma e la città d'acqua alternativi al ponte translagunare;
- l'infrastruttura prevista per il Terminal di Fusina deve rispondere ai bisogni di mobilità ed accessibilità riferibile non solo a Venezia ma all'area vasta che con essa si relaziona e che dunque fa capo a più livelli di Governo e a più gestori di servizi;
- in genere i terminal stessi sono occasioni di sviluppo economico per le aree coinvolte;



**tenuto conto che**

- il Terminal di Fusina, come previsto dal Progetto Ambientale della strumentazione urbanistica vigente costituisce la naturale conclusione del percorso ambientale attrezzato della fascia del Naviglio Brenta;
- tra gli obiettivi del Documento Preliminare del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale in ordine al sistema degli accessi del Terminal di Fusina vi è la promozione di un sistema territoriale-reticolare nonché di una mobilità efficiente e di un sistema infrastrutturale adeguato;

**considerato che**

- la zona di Malcontenta, tra gli altri, è interessata oltre che dal Piano Particolareggiato in questione anche dai programmi relativi all'Accordo sul Vallone Moranzani e del nuovo porto commerciale collegato al progetto delle autostrade del mare, che comporteranno una radicale trasformazione del suo territorio;
- agire sui flussi turistici e sul miglioramento della qualità dell'offerta costituisce una priorità per il governo del sistema turistico in genere,

**assunto che**

- la bozza del Documento Preliminare del P.A.T. allegato alla Deliberazione di Giunta Municipale n. 533 del 05.01.2007 testualmente recita:

" ... L'area di Fusina, su cui è in corso la riprogettazione dello strumento urbanistico attuativo, ha confermato la sua vocazione come terminal con la realizzazione e il consolidamento di strutture a parcheggio."

"... I programmi dell'Amministrazione comunale considerano strategica la realizzazione del sistema di interscambio terra-acqua previsti dalla strumentazione urbanistica vigente per la riorganizzazione dei flussi turistici della Terraferma per la Città Storica (e viceversa) e il ruolo assegnato nello stesso sistema ai Terminal di Fusina e di Tesserà come attrattori dei flussi turistici provenienti/diretti, rispettivamente, da sud (SS 309 Romea) e da ovest (A4) e da nord (Triestina) .... La loro realizzazione può inserirsi all'interno di un disegno unitario di riorganizzazione urbana del territorio comunale ... ed è conseguibile attraverso l'attivazione di sinergie con soggetti pubblici e privati."

"... Lo sviluppo dei terminal è strettamente correlato con i trasporti su Venezia: su entrambi attualmente sono consolidati servizi tradizionali di navigazione, ..., i quali



non possono tuttavia essere ritenuti sufficienti per le esigenze di trasferimento di notevoli quantità di persone, quali quelle ipotizzabili in caso di attestamento dei flussi turistici nei due siti indicati. “

“... Per il Terminal di Fusina, ....., si è ipotizzato il mantenimento di un servizio acqueo tradizionale, seppur intensificato nelle frequenze e potenziato in termini di capacità di trasporto dei vettori utilizzati...”.

**atteso che**

- i temi della pianificazione del territorio, della qualità urbana e della qualità architettonica – sostenuti e ricercati dall'Amministrazione Comunale - stanno assumendo, anche grazie alle nuove forme di concertazione e partecipazione nonché dei nuovi strumenti introdotti dalla L.R. n. 11/2004, un significato certamente nuovo rispetto al modello urbanistico tutto ordinativo-vincolistico del passato;

- la riqualificazione del tessuto urbano deve avvenire attraverso lo sviluppo di interventi la cui morfologia e qualità si relazioni con l'ambiente in cui gli stessi sono inseriti e che ciò deve essere ottenuto grazie ad un nuovo patto che coinvolga pubblica amministrazione, privati e progettisti;

**rilevato che**

- lo strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica in questione appartiene ad un modello di fare urbanistica/progettazione urbana ormai superato in quanto limitato esclusivamente a definire termini generali che di per sé stessi non sono garanzia di risultato di qualità urbana;

- la scelta di prevedere la possibilità di realizzare una autorimessa coperta a due piani fuori terra (H= mt. 7,00) di considerevoli dimensioni (circa 1600 posti auto), all'interno della A.P.U. n. 1 risulta contraddittoria non solo rispetto a quella, senz'altro condivisibile, di destinare a Parco Fluviale le aree contigue al Naviglio Brenta in modo da concludere compiutamente il suo percorso attrezzato a ridosso della laguna, ma anche rispetto a quella, generalmente “minimalista”, del piano particolareggiato in ordine alle attività ricettive, di ristorazione, culturali, associative e a spazi espositivi – ottenibili esclusivamente attraverso il recupero dei fabbricati esistenti – da insediare proprio sulla Punta all'interno del Parco Fluviale stesso;



- la quantità complessiva dei parcheggi prevista dal piano attuativo – pari a 2000 (1600 parcheggi coperti più 400 parcheggi scoperti) – è inferiore a quella attuale;
- l'autorimessa coperta determinerebbe un notevole impatto ambientale, sia in termini di spreco della risorsa territorio che di danno estetico;
- che nella sostanza il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica in questione – se si eccettuano il parcheggio per autobus di prossima imminente realizzazione a cura dell'ASM e la porzione di Parco Fluviale lungo il Naviglio i cui tempi di realizzazione restano indefiniti ed indefinibili a causa della necessità di trasferimento delle attività attualmente ivi insediate - si limita a "congelare" le funzioni esistenti attraverso una modesta opera di riordino delle stesse che tuttavia lascia il campo assolutamente libero agli interventi privati – naturalmente nel rispetto delle vigenti normative – all'interno delle A.P.U. n. 4, A.P.U. n. 3, e che, tutto sommato, a fronte di modesti interventi sull'edificato esistente in Punta Fusina garantisce la possibilità di realizzazione di consistenti volumetrie all'interno della A.P.U. n. 1b;
- la stabilizzazione dei flussi turistici sui livelli a regime prevedibili in base anche all'insediamento delle attività previste in Punta Fusina renderà il trasporto acqueo, pur intensificato nelle frequenze e potenziato in termini di capacità di trasporto dei vettori utilizzati, sicuramente inadeguato a causa della carenza degli attracchi posti a servizio dello stesso;

**c h i e d e c h e**

- sia adeguatamente verificata la necessità della realizzazione del parcheggio coperto previsto della dimensione massima di 1600 posti auto ovvero che ne sia prevista una sua riduzione dimensionale adeguata alla effettiva necessità di parcheggio coperto - magari poi ulteriormente integrato dall'ampliamento del parcheggio alberato a raso al fine di garantire la medesima capacità ricettiva di automobili - nonché sia previsto un armonico inserimento ambientale di tale corpo di fabbrica che tenga conto del delicato contesto del Parco Fluviale antistante lungo il Naviglio del Brenta, con il quale lo stesso deve rapportarsi. Ciò potrebbe avvenire attraverso un attento controllo del progetto magari mediante l'obbligo di presentazione di un planivolumetrico vincolante prima dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo che preveda la progettazione di terrapieni alberati



che, da un lato, fungano come schermatura del fabbricato, e, dall'altro, rendano meno impattante l'opera grazie alla suo inserimento "naturalizzato";

- tra gli interventi previsti in Punta Fusina sia inserito un oggetto architettonico di forte riconoscibilità – magari anche attraverso un leggero aumento delle volumetrie - che qualifichi maggiormente tale ambito strategico sia dal punto di vista formale che funzionale; non va dimenticato, infatti, che esso costituisce fulcro del percorso di collegamento tra la terraferma e la città d'acqua nonché accesso/arrivo da e per la Città Antica;

- sia opportunamente migliorato il sistema degli attracchi a servizio del trasporto acqueo al fine di garantire un agevole utilizzo dello stesso.

Distinti saluti.

Marghera, giugno 2008

  
**PD** **Partito Democratico**  
A. SIRAGOTTA DI MARGHERA  
Via  
Tel. 041 935 645  
www.pdmarghera.org  
info@pdmarghera.org



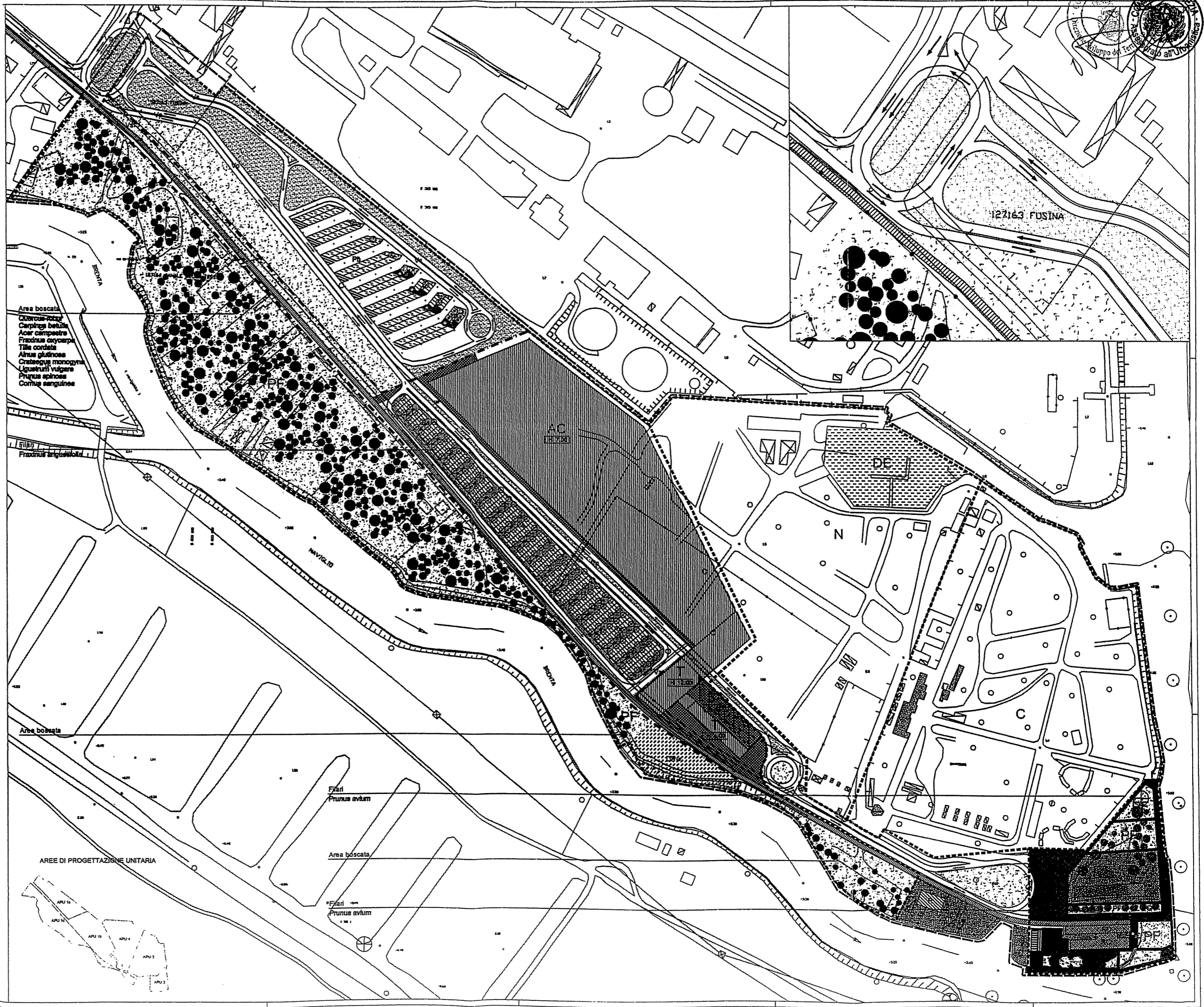


COMUNE DI VENEZIA  
del 10/06/2008 ore 11,47  
MIL. PARTITO DEMOCRATICO

Fascicolo

Ass. Urbanistica Mestre - Staz. virtuale prof. e smist.





Area boscata  
 Quercus robur  
 Carpinus betulus  
 Acer campestre  
 Fraxinus corymbosa  
 Tilia cordata  
 Alnus glutinosa  
 Crataegus monogyna  
 Ligustrum vulgare  
 Prunus spinosa  
 Cotinus sanguinea

Fraxinus angustifolia

Area boscata

Filari  
 Prunus avium

Area boscata

Filari  
 Prunus avium

AREE DI PROGETTAZIONE UNITARIA





Venezia, 26-6-2008  
 Protocollo NP 1896

**Oggetto: Adozione del Piano Particolareggiato del Terminal di Fusina.**  
 Trasmissione osservazioni

Direzione  
 Sviluppo del Territorio  
 ed Edilizia

Al Dirigente  
**Pugliese Turiddu**  
**Area Pianificazione Strategica**  
 San Polo, 1296  
**VENEZIA**

Servizio  
 Affari Generali e Amministrativi  
**Ufficio Procedure Urbanistiche**

Responsabile  
 Anna Oprandi

Per i successivi provvedimenti di competenza, si comunica che, a seguito dell'avvenuta pubblicazione dello strumento urbanistico indicato in oggetto, dal 20/05/2008 al 30/05/2008 e nei 20 giorni successivi e quindi entro il giorno 19/06/2008, è pervenuta la seguente osservazione, che si tramette in copia conforme all'originale:

Sede di Venezia  
 Cannaregio, F.ta Vendramin n.2396  
 30121 - Venezia  
 tel. 041.274.7167  
 tel. 041.274.7188  
 fax 041.274.7161  
 urbve.amministrativo@comune.venezia.it

Pos.	Prot. G.	Data	Ditta
2	2008.0261046	18/06/2008	fusina terminal s.r.l.
3	2008.0262313	19/06/2008	[REDAZIONE]

N.B.: Osservazioni trasmesse n. 2, su un totale complessivo di n. 3 ricevute.

La Responsabile del Servizio  
 - Anna Oprandi -

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
 TRASFORMAZIONI URBANE  
 Urb. Giorgio De Vettor

[REDAZIONE]

# fusina terminal s.r.l.

sede sociale: fusina-venezia-via moranzani,93  
c/o camping fusina -tel. 041 5281474 -fax-041 2410261  
cell. 348 2634590  
300176 malcontenta venezia

capitale sociale: 300.000 Euro  
iscritta al t.p.c. di venezia n° 6744 soc. 12170 vol.  
iscritta alla c.c.i.a.a. al n° 64998  
codice fiscale e partita i.v.a. 00643350275

comune di venezia  
assessorato all'urbanistica

Spettabile

COMUNE DI VENEZIA

La presente copia, composta di n. 5 fogli  
è conforme all'originale esistente presso questo  
Ufficio.

Dipartimento Salvaguardia dell'Ambiente  
e Sviluppo Socio Economico

Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia

SEDE



Venezia

25 GIU. 2008

IL FUNZIONARIO

(Rag. Anna Oprandi)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

TRASFORMAZIONI URBANE

Urb. Giorgio De Vettor

Oggetto: *Osservazioni al Piano Particolareggiato Terminal di Fusina. Delibera della Giunta comunale n. 312 del 9 maggio 2008.*

Con riferimento al Piano particolareggiato in oggetto, la società Fusina Terminal s.r.l., titolare delle aree di cui alle attività APU3 e APU4 (mappali Comune di Venezia, Sezione Malcontenta, Foglio 8, nn. 38, 349 e 43), presenta le seguenti osservazioni.

## 1. Elaborati grafici tav.9-17-18-19

a. Si segnala che il confine tra APU2 e APU3 in località Fusina risulta errato e difforme dallo stato di fatto e dalle "destinazioni funzionali" minime concordate con l'Ufficio pianificazione strategica.

L'area destinata a Campeggio arriva in realtà a sovrapporsi, in parte, al cartiglio relativo all'APU2 (vedi allegato).

Si chiede pertanto di riportare il confine tra il Campeggio e l'APU2 allo stato di fatto.

b. Inoltre la rotonda provvisoria in Fase 0 e Fase 1, nella stessa località Fusina al confine con APU2 risulta sovradimensionata (ha raggio di curvatura maggiore) rispetto a quella definitiva in zona APU1).

Si chiede pertanto che la dimensione della rotonda venga ridotta e che la

COMUNE DI VENEZIA

Prot. 2008.0261046 del 18/06/2008 ore 11,40

MIL FUSINA TERMINAL SRL

Fascicolo

Ass. Urbanistica Venezia - Civ. vertuale prot.





superficie di competenza APU 3 arrivi al limite della corsia stradale di ritorno (vedi allegato).

Le richieste sub a e b sono di fondamentale importanza per Fusina Terminal, in quanto incidono sulla superficie APU 3 e su tutto quanto è determinato in funzione della superficie.

## **2. Norme tecniche di attuazione**

### **a. Art. 8 APU 4 Rimessaggio e attività di diporto (APU 4).**

L'altezza delle unità abitative prevista in m 3.50 appare del tutto insufficiente ove si consideri la necessità di depositare attrezzature nautiche di notevole ingombro.

Dato che non è consentita la realizzazione di locali interrati appare ragionevole la previsione di un piano terra destinato in parte al deposito di attrezzature e quindi la necessità di un secondo piano per una altezza massima di m 6.00.

Si chiede dunque di portare l'altezza massima delle unità abitative a m. 6.

### **b. Art. 9 Viabilità parcheggi e verde di arredo stradale.**

La necessità di destinare al terminal parte delle aree ora utilizzate per parcheggio a servizio delle attività di cui ad APU3 ed APU4 pone un problema di reperimento di altre possibilità di parcheggio.

Si chiede perciò che sia espressamente prevista la possibilità di stipulare, compatibilmente con le esigenze del Terminal, convenzioni rivolte a consentire la realizzazione all'interno delle strutture di APU1 di parcheggi utilizzabili, a condizioni predefinite, a favore delle attività di APU3 e APU4. Questo al fine di mantenere le aree in APU 3 e APU 4 dedicate soprattutto alle attività storiche caratteristiche considerando le quote convenzionate sopra indicate a parziale scorporo dei parcheggi previsti nelle singole APU.

### **c. Art. 18. Soggetti attuatori.**

Il secondo paragrafo dell'art. 18 fa riferimento alla legge 109 del 1994, che non è più la normativa vigente, essendo stata abrogata dall'art. 256 d. lgs. n. 163 del



2006, *Codice dei contratti pubblici*. Si chiede di modificare il rinvio con il rinvio alla normativa vigente.

Per il terzo paragrafo si suggerisce la seguente formulazione, che sembra più semplice e più precisa.

"Le attrezzature di servizio indiretto e quelle relative ai servizi a tariffa, ivi compresi i parcheggi, potranno essere realizzate dai proprietari delle aree interessate. In questo caso verrà stipulata una convenzione con l'Amministrazione al fine di assicurare il coordinamento con la complessiva gestione del Terminal".

Nel caso gli impianti non siano realizzati direttamente dall'Amministrazione Comunale, si richiede inoltre che i proprietari delle aree abbiano la prelazione rispetto ad altri soggetti attuatori.

d. Art. 19 Indirizzi e prescrizioni per la progettazione degli interventi previsti dal piano.

Durante le diverse fasi di realizzazione del terminal le attività turistico ricettive in corso debbono poter continuare nelle migliori condizioni possibili.

Si chiede perciò di aggiungere la seguente prescrizione:

"Durante tutte le fasi di realizzazione del Terminal dovrà essere garantita la piena ed ordinata accessibilità alle strutture e alle attività esistenti, in modo da consentirne il normale svolgimento".

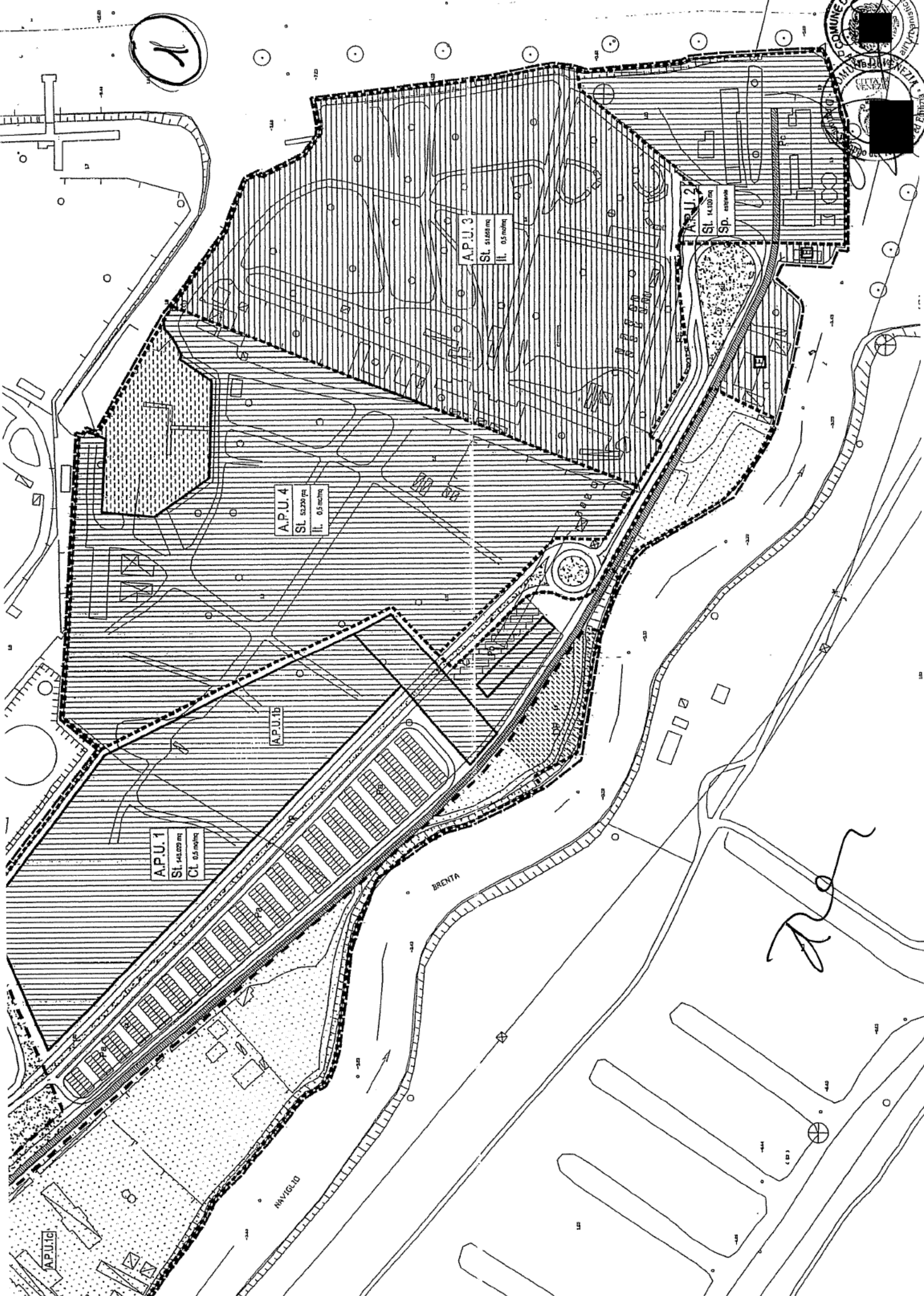
Il Presidente

pr

L'amministratore delegato

Ing. Alberto Falcon

Venezia, 17 giugno



A.P.U. 1  
Sl. 44.000 mc  
Cl. 0,5 mc/mq

A.P.U. 4  
Sl. 52.200 mc  
Cl. 0,5 mc/mq

A.P.U. 3  
Sl. 51.600 mc  
Cl. 0,5 mc/mq

A.P.U. 2  
Sl. 14.000 mc  
Sp. 40000

A.P.U. 1B

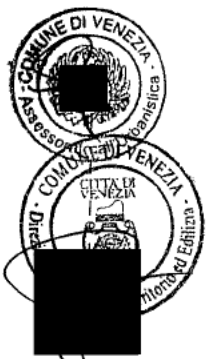
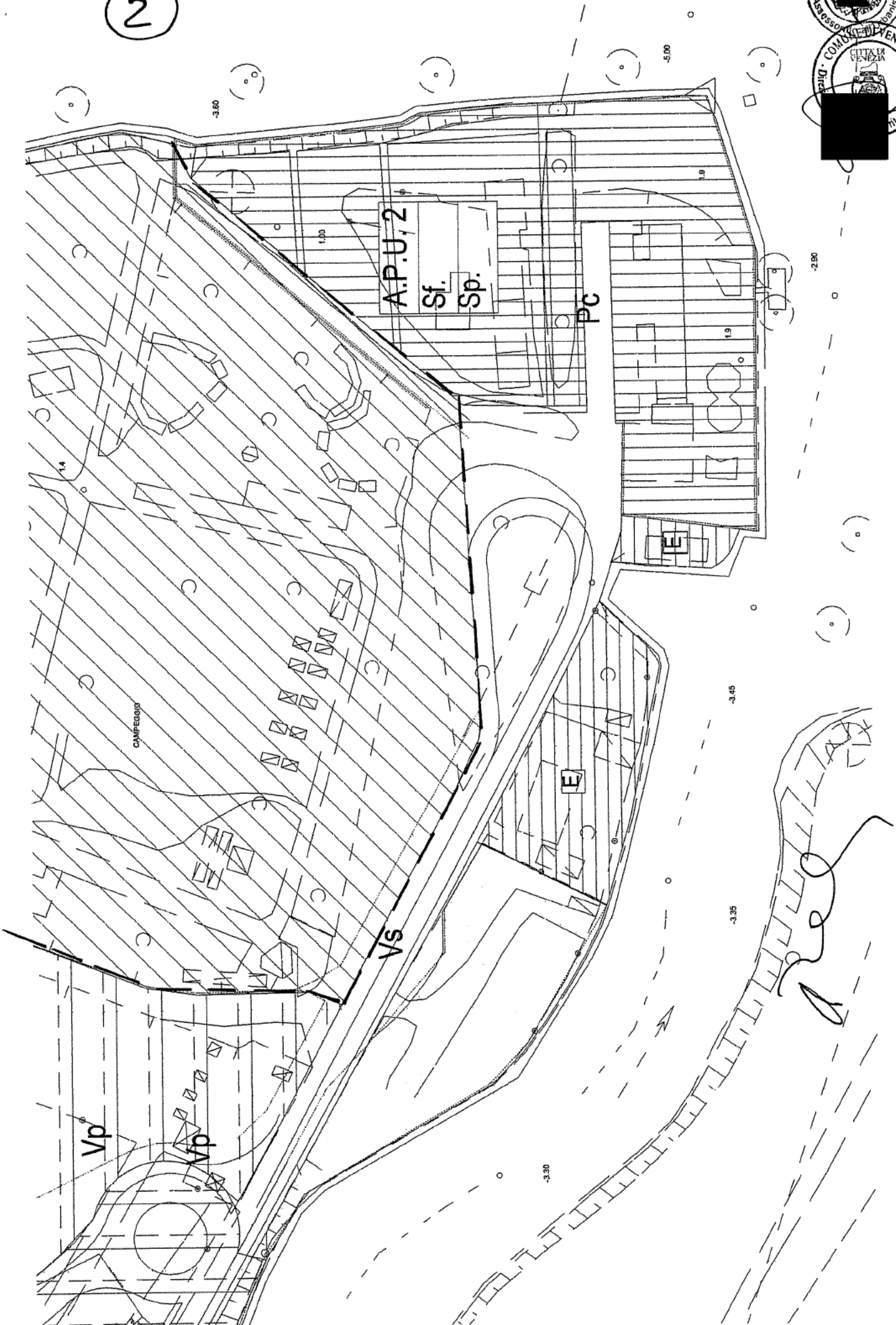
A.P.U. 1C

BRENTA

NAVIGLIO

R

2





COMUNE DI VENEZIA

Prot. 2008. 0262313 del 19/06/2008 ore 09,19

Mitt [REDACTED]

Fascicolo

Ass Urbanistica Mestre - Staz virtuale prof e smist [REDACTED]

Al Ill.mo Sig. Sindaco  
Del Comune di VENEZIA  
Cà Farsetti S. Marco, 4136  
30100 Venezia



Oggetto: Osservazioni al Piano Particolareggiato del Terminal di Fusina adottato con deliberazione G.C. 312 del 9/5/2008

Io sottoscritto [REDACTED] residente in [REDACTED] con la presente inoltro formali osservazioni al piano particolareggiato del Terminal di Fusina come previsto per legge.

La prima osservazione riguarda i limiti del piano particolareggiato che attualmente si estende fino alla estrema punta di fusina. Orbene a mio avviso quest'area rappresentante una piccolissima parte dovrebbe essere esclusa dal piano particolareggiato per le ragioni seguenti:

I fabbricati di proprietà del Comune di Venezia siti in punta fusina si trovano in uno stato di inagibilità da svariati anni e questo proprio a causa dei precedenti piani particolareggiati che di fatto hanno solo contribuito a rallentare una gestione del territorio da parte dell'Amministrazione Comunale diversamente dal principio ispiratore previsto per legge dei piani particolareggiati e di dettaglio che normalmente ne prevedono la rivalorizzazione o di adeguamento a specifiche esigenze della gente (vedasi petizioni pubblicate nei giornali nei precedenti anni che si allegano).

Essendo il piano definito di dettaglio e pertanto, specifico e particolareggiato per la zona comunque riporta degli errori sui vincoli, soprattutto e da notare che il fabbricato identificato dal mappale 47 di proprietà dello Stato ma dato in consegna al Comune da svariati anni è Vincolato dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici del Veneto perché esso sia conservato e tutelato dal degrado e l'uso sia compatibile con la Sua tutela.

In questi ultimi anni il fabbricato è crollato creando anche seri pericoli per la gente, pertanto l'abbandono è sicuramente un uso non compatibile con quello che prevede la legge e il non essere attenti ai valori architettonici e storici del nostro paese sicuramente non fa sì che il piano sia così di dettaglio come dovrebbe essere.

LETTERA COMPOSTA DI 7 FOGLI



Si chiede pertanto che gli edifici pubblici siano al più presto restaurati indipendentemente dalle sorti del piano escludendo la zona di punta fusina dai limiti del strumento attuativo poiché rappresenta un'area inferiore al 10% del totale e ciò risulta possibile come previsto dalle norme di attuazione del PRG vigente al punto 10.5.

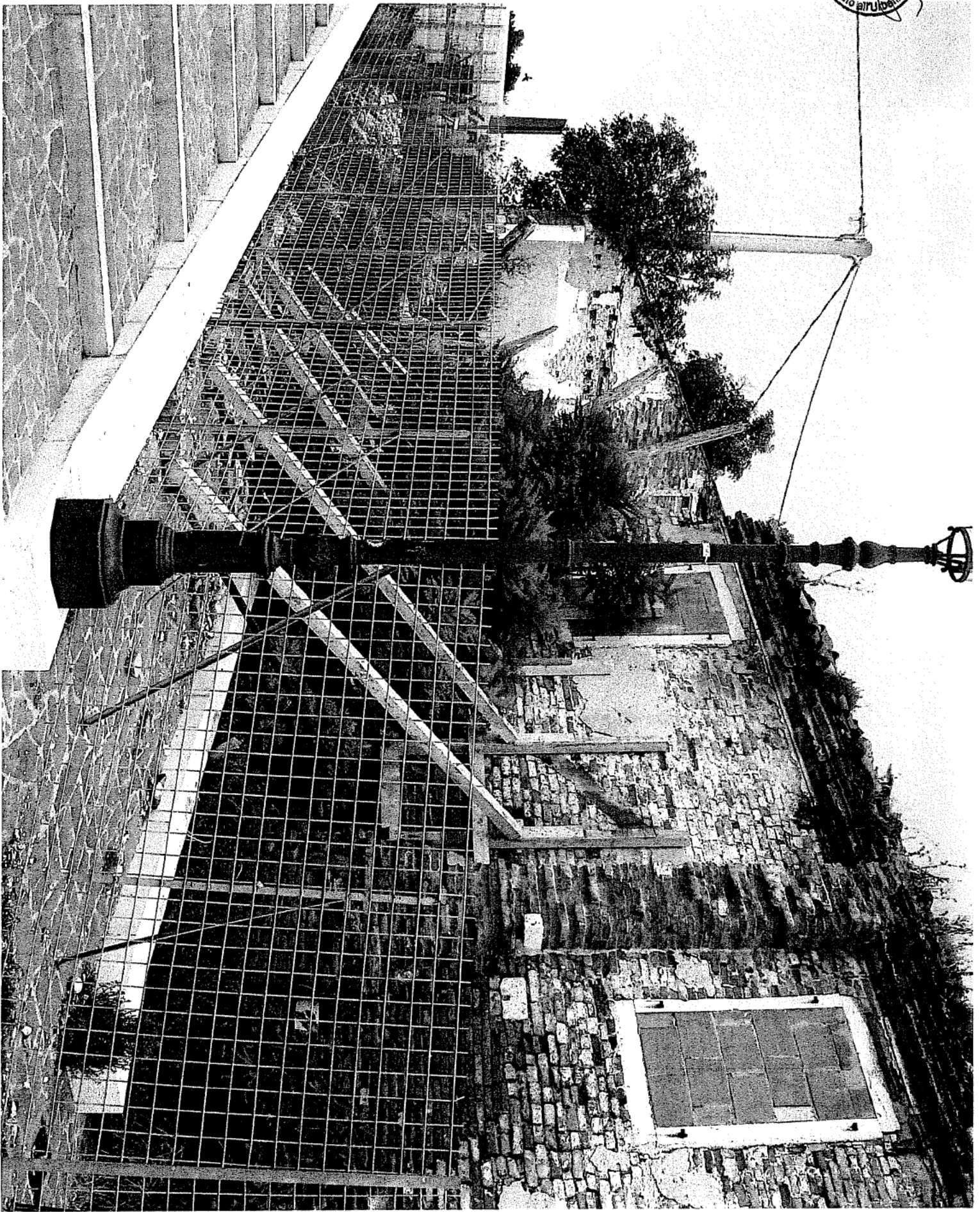
Un'altra osservazione consiste nel far notare che l'art. 13.1 prevede che i piani attuativi non possano essere approvati se non sono corredati anche da specifica relazione tecnico-scientifica volta a documentare il grado di contaminazione del suolo soprattutto tale documentazione credo sia importante che riporti le caratteristiche del terreno la dove si vuole realizzare la darsena che prevede scavi in profondità.

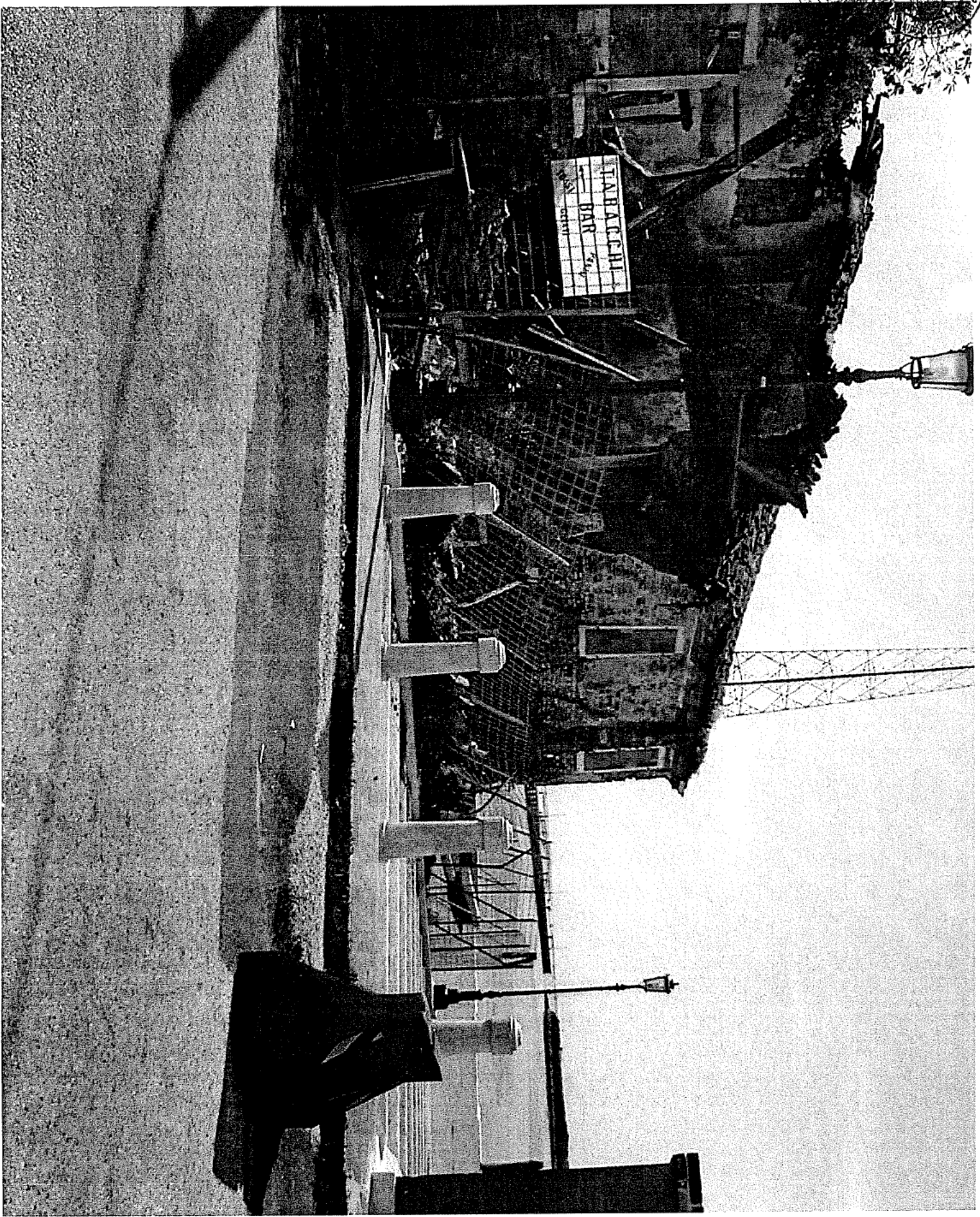
La zona della darsena infatti potrebbe essere contaminata anche da idrocarburi visto che da anni ditte specifiche effettuano rifornimenti alle imbarcazioni lungo le sponde del naviglio.

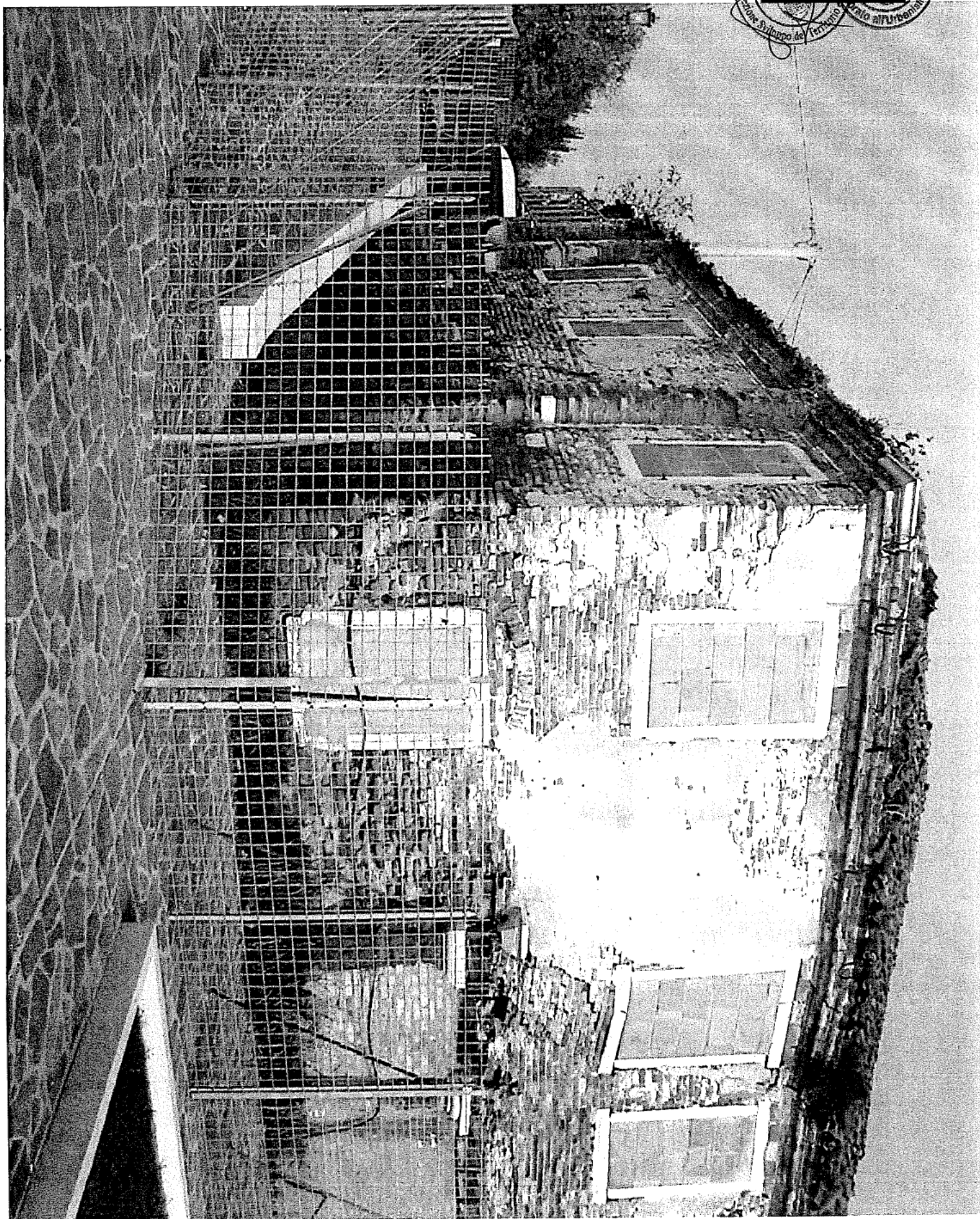
Nelle previsioni dei costi nell'attuazione del piano queste variabili potrebbero influire pesantemente e non possono essere sottovalutate dall'Amministrazione se pensa ad una seria realizzazione degli interventi pianificati come non dovrebbero essere sottovalutati i costi degli indennizzi da versare alle varie ditte presenti lungo il naviglio la dove si vuole realizzare il parco fluviale.

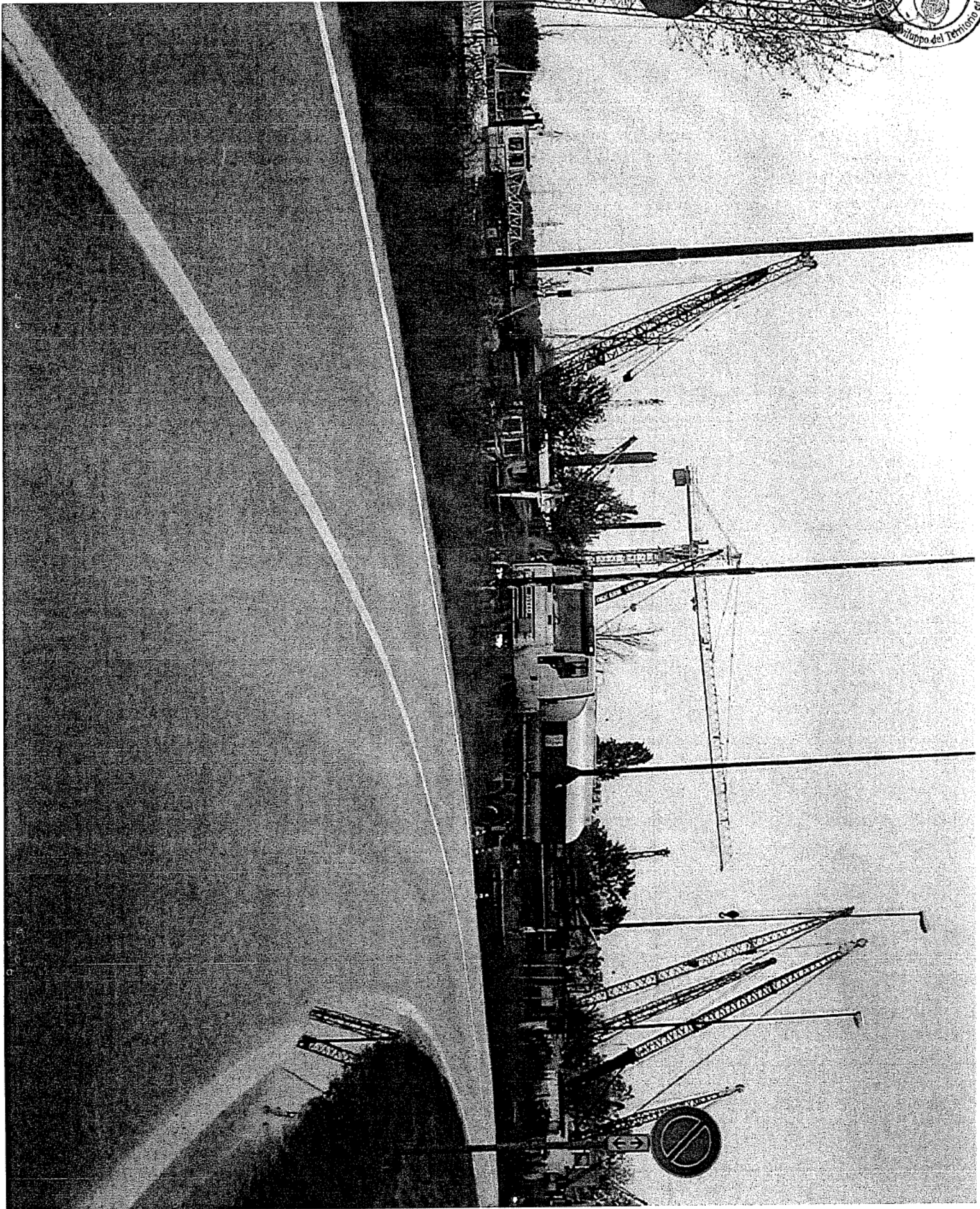
Se si pensa al parco a mio avviso questo dovrebbe ospitare attività ricettive per il diporto, in questo modo si possono trarre i frutti per la sua sistemazione e manutenzione che deve essere regolare e non abbandonato a se stesso, infatti un parco non curato e abbandonato a se stesso di fatto non svolge più le funzioni di parco.

[Redacted signature]



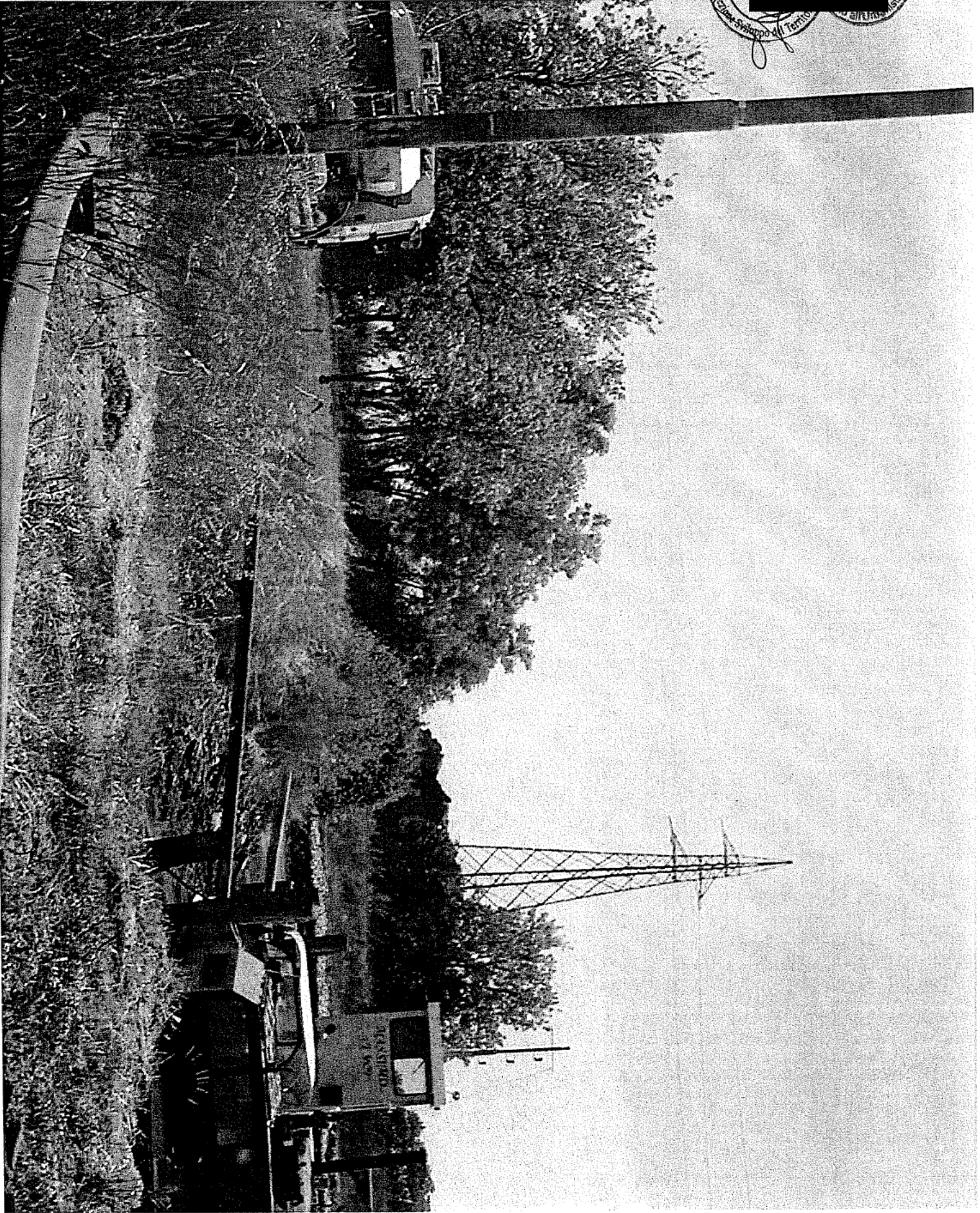








7





Dipartimento Politiche Territoriali



Venezia, 26-6-2008  
Protocollo NP. 1898

**Oggetto: Adozione del Piano Particolareggiato del Terminal di Fusina.**  
Trasmissione

Direzione  
Sviluppo del Territorio  
ed Edilizia

Al Dirigente  
**Pugliese Turiddu**  
**Area Pianificazione Strategica**  
San Polo, 1296  
**VENEZIA**

Servizio  
Affari Generali e Amministrativi  
Ufficio Procedure Urbanistiche

Responsabile  
Anna Oprandi

Per i successivi provvedimenti di competenza, si tramette in copia conforme all'originale dell'Istanza di opposizione [...]; al piano particolareggiato in oggetto dalla ditta:

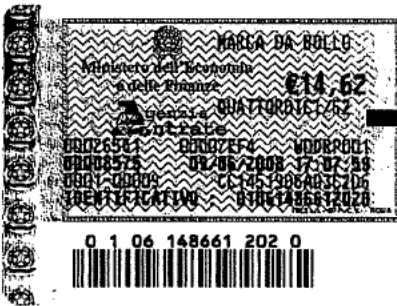
Sede di Venezia  
Cannaregio, F.ta Vendramin n.2396  
30121 - Venezia  
tel. 041.274.7167  
tel. 041.274.7188  
fax 041.274.7161  
urbve.amministrativo@comune.venezia.it

Pos.	Prot. G.	Data	Ditta
-	2008.0249019	11/06/2008	- [REDACTED]

La Responsabile del Servizio  
- Anna Oprandi -

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
TRASFORMAZIONI URBANE  
Urb. [REDACTED] De Vettor





Al Ill.mo Sig. Sindaco  
 del Comune di VENEZIA  
 Cà Farsetti S. Marco, 4136  
 30100 Venezia



Oggetto: *Opposizione al Piano Particolareggiato del Terminal di Fusina adottato con deliberazione G.C. 312 del 9/5/2008*

Il sottoscritto dott. [redacted] nato a [redacted] residente in [redacted] unitamente al per.edile [redacted] nato a [redacted] residente in [redacted] qualità di proprietari dell'immobile sito in via Moranzani, 92 contraddistinto al N.C.E.U. (N.C.T.) al Fg 8 mappale 46 con la presente inoltrano formale **istanza di opposizione ai sensi delle leggi vigenti,**

**CHIEDONO:**

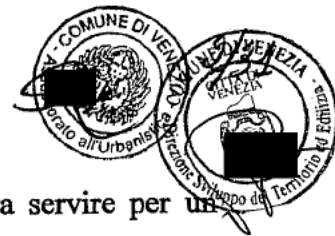
1) Che venga rivista l'attuale previsione progettuale di destinazione d'uso ammessa per la zona del proprio immobile estendendola a tutte le categorie e sottocategorie previste al punto 8.2 delle NTGA del PRG vigente (A, B, C, D, E, F), e/o comunque, di renderla conforme sotto il profilo urbanistico, alle attività già esistenti e alle destinazioni d'uso in essere.

Allo stato attuale nell'immobile e nell'area di pertinenza, insistono più attività commerciali oltre alla residenza. Risultano infatti funzionanti, un'agenzia immobiliare, un negozio, un distributore carburanti ad uso nautico, un appartamento per vacanze, spazi acquei in concessione per l'ormeggio natanti.

Il distributore nautico della FRA.RO.MA.sas, garantisce già ogni giorno, rifornimento di gasolio agevolato (gasolio D.M.577/95), ai mezzi di trasporto pubblico della società Terminal Fusina s.r.l., oltre che a mezzi di altre ditte (imbarcazioni commerciali) dedite alle escursioni in Laguna.

2) La rappresentazione grafica e documentale (A 32 9) dello stato di fatto prodotta dall'amministrazione, tralascia od ogni modo, qualsiasi dato utile e rappresentativo di tali realtà.

Si precisa che con nota inviata il 22/06/2007 prot. 2007.0268073, veniva comunicato alla sezione Area Pianificazione Strategica, ogni dettaglio al riguardo, e reso disponibile tutto il materiale costituito da planimetrie catastali, permessi a costruire, concessioni di spazi acquei da



parte del Magistrato alle Acque, sentenze TAR Veneto, e quant'altro poteva servire per un corretto rilievo dello stato di fatto .

L'Amministrazione quindi non è riuscita, o non ha voluto, registrare fedelmente, ciò che esiste, ciò che essa stessa ha autorizzato, e di cui ha riscontro anche nei propri atti, con la conseguenza che la pianificazione programmata si basa su presupposti di fatto errati e comunque diversi da quelli legittimamente esistenti.

- 3) Il fabbricato oggetto della presente opposizione allo strumento attuativo, non risulta come da scheda **A42 15**, (beni culturali) parzialmente ristrutturato, ma nella realtà é completamente restaurato e presenta più destinazioni d'uso, a seguito di altri diversi titoli abilitativi rilasciati dalla stessa amministrazione comunale . *( Di fatto è l'unico intervento di restauro messo in atto nell'intero piano, da parte di privati, senza alcun soldo di contributo pubblico. L'amministrazione tuttavia, continua a non volerlo riconoscere come esempio di legittimo intervento privato volto all'offerta di servizi alla cittadinanza).* Amministrazione che si mostra indifferente dinnanzi all'avvilente e colposo abbandono dell'intera area in particolar modo degli immobili Demaniali lasciati al degrado e ai crolli da oltre 40 anni. *(Si allega a tal proposito, foto dell'immobile in consegna al Comune di Venezia da parte dell'Agenzia del Demanio dello Stato, unitamente a copia della risposta del medesimo Ente).* Amministrazione che quindi tende ancora, ad ignorare l'importanza degli interventi dei privati, e li disconosce fattivamente come nel caso specifico, generando motivo concreto, di opposizione allo strumento urbanistico.
- 4) Giova rammentare inoltre, che l'area di pertinenza dell'immobile ricade nel solo vincolo della ex legge 431/85 come da certificazione della Soprintendenza di Venezia (vedasi documenti allegati al punto **m**).
- 5) La superficie coperta citata nella scheda risulta errata, (90mq), non corrisponde ai dati reali catastali, che si allegano. (vedasi documenti allegati al punto **d**)
- 6) Sempre in tema di vincoli si vuole segnalare che la tav n° **A 14 6** riporta il confine della conterminazione lagunare in modo totalmente infedele poiché il mappale 46 così come si evince anche dai certificati di destinazione urbanistica rilasciati dai dirigenti del Comune di Venezia è esterno a detto vincolo.(vedasi copie documenti allegati al punto **i**, nota di correzione del C.D.U. e stralcio piano particolareggiato precedente).
- 7) La tavola di progetto **P 13 19** prevede l'impossibilità di accedere all'immobile con veicoli, in quanto come unica via di accesso progetta una pista ciclabile. Anche questa incongruenza e preclusione di piano merita la ferma opposizione al progetto in quanto all'immobile deve essere garantito l'accesso veicolare, sia di auto privata, mezzi di soccorso,(autoambulanza), sia l'accesso veicolare a mezzo autobotte per il rifornimento del distributore carburante, già funzionante dal 2007 e rifornimento serbatoio GPL.



8) Lo spazio acqueo lagunare posto sul lato ovest dell'immobile, già in concessione alla proprietà, (e che risulta attrezzato di pontile e pali di accosto autorizzati da Comune e Magistrato alle acque) deve ricevere la giusta considerazione, ed essere valorizzato prevedendo l'ampliamento a darsena per il diporto. Dovrà quindi, poter essere sempre garantita la possibilità da parte dei concessionari, di posizionare briccole, pontili, passerelle, così come l'amministrazione ha previsto nella darsena del campeggio che pur risultando in concessione demaniale, risulta totalmente a gestione privata, e non riveste nel piano, formalmente alcun interesse pubblico. (l'accesso e l'uso risulta, infatti riservato ai soli clienti della stessa), ma tuttavia, a differenza della proprietà dei sottoscritti, ha trovato adeguato riconoscimento progettuale nel piano.

La FRA.RO.MA.sas, infatti si è già attivata per rivalorizzare quella che allo stato attuale risulta un area degradata della laguna, devastata dall'infissione di circa 100 palancole in c.a.

La volontà di utilizzare l'area consisterà nel far asportare le palancole per ripristinare lo stato naturale dei luoghi, che quindi diverranno nuovamente fruibili da parte dei natanti, e/o posti a servizio di ormeggio per imbarcazioni in avaria come ulteriore servizio del distributore nautico.

9) Nel piano attinente allo stato di fatto (A 32 9) manca, la rappresentazione grafica della concessione demaniale intestata alla FRA.RO.MA.sas, che risulta a servizio dell'impianto di rifornimento natanti posto sul lato sud del mappale 46

Si allegano di seguito:

- a) - planimetria identificazione immobile
- b) - autorizzazione comunale passo carraio, e concessione spazio pubblico
- c) - foto immobile, foto passo carraio e foto distributore carburanti, con copia licenza commerciale comunale, e copia del Permesso di Costruire distributore nautico, e copia parere Commissione Salvaguardia.
- d) - certificato catastale immobile con relativo negozio e planimetria catastale
- e) - copia notifica al Comune della sentenza TAR (Prot.2006.0490560)
- f) - copia agibilità fabbricato ad uso residenziale e commerciale prot. 2007/255594 fascicolo 2007.XIII/1/1.861 del 14/6/2007
- g) - copia accatastamento impianto distributore carburanti
- h) - grafica spazi acquei in concessione
- i) - copia certificazione urbanistica estraneità alla conterminazione lagunare e stralcio, precedente Piano Particolareggiato, con indicato il suddetto limite del vincolo.
- l) - copia comunicazione di unità abitativa ammobiliata a uso turistico prot. 2007.0089716 del 26/02/2007 Comune di Venezia
- m) - copia certificazione vincoli della Soprintendenza di Venezia, e copia della richiesta al



Comune, dell'adeguamento ai piani paesaggistici, a cui non risulta essere stata data risposta  
n) - Foto immobile del Demanio dello Stato, in consegna da 20 anni al Comune di Venezia, e  
relativa risposta della stessa Agenzia.

10 giugno 2008

In fede

dott. Marco Rombolotto

rap. Legale FRA.FG.MA, sas



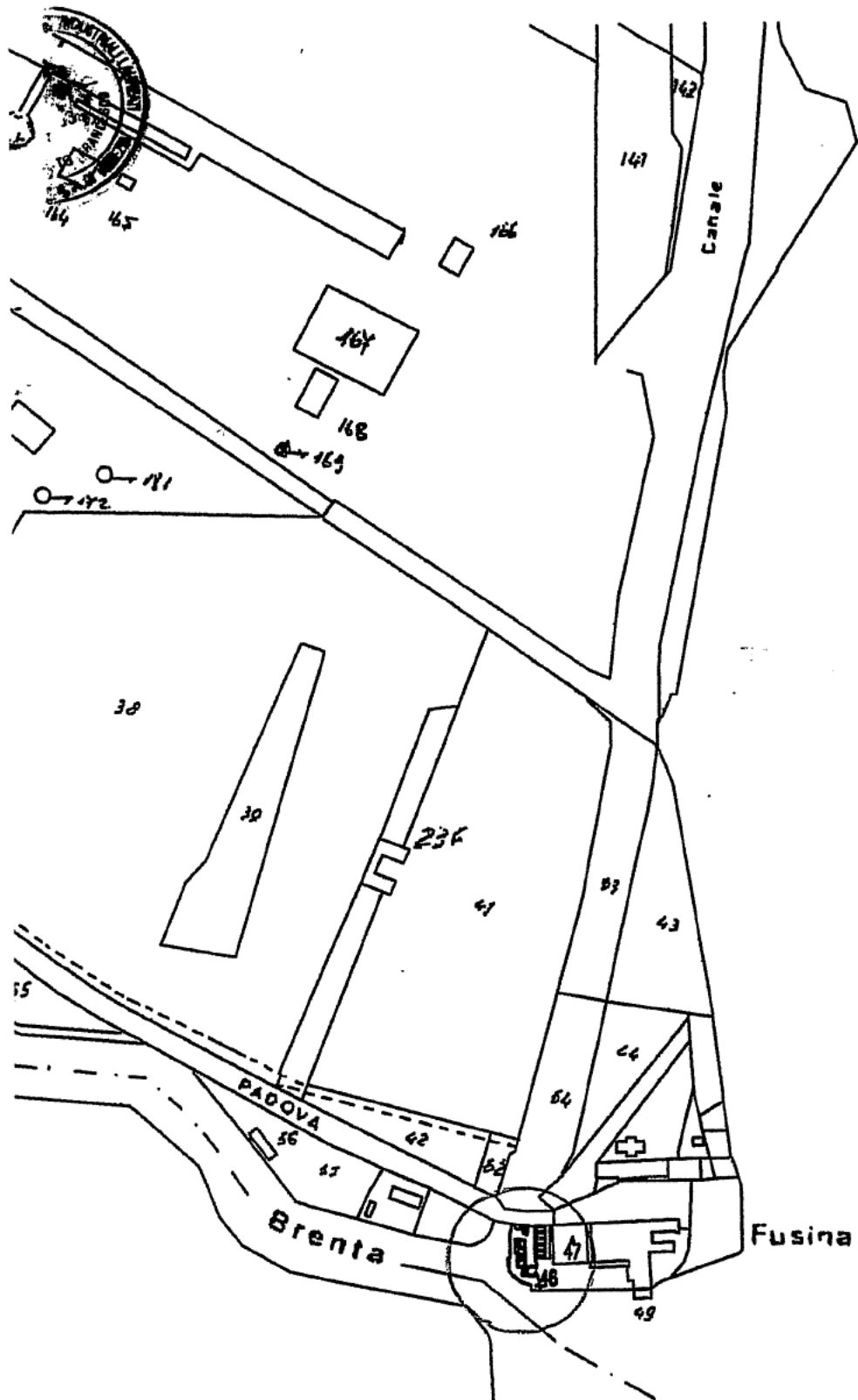
in fede

Per Edile Francesco Rombolotto





# PLANIMETRIA



MAPPALE 46 FG MC/8  
SCALA 1:4000

F. VIII



CITTA' DI VENEZIA  
DIREZIONE CENTRALE FINANZA E BILANCIO  
Ufficio Tributi - COSAP  
Via S. Trentin 3f, 30174 MESTRE



cod. tit. 10030759

OGGETTO : Assegnazione targa "Divieto di Sosta" per Passo Carraio autorizzato.

Io sottoscritto ..... [redacted] .....

confermo di aver ritirato in data 17/10/05 il cartello di "Divieto di Sosta" per il passo  
carraio n° ..... [redacted] ..... previo versamento dell'importo di € [redacted] o € [redacted] a titolo  
di rimborso spese come da allegata attestazione di versamento.

Firma

[redacted signature]





Direzione Centrale Finanza e Bilancio  
Ufficio Tributi - COSAP  
Via S.Trentin, 3/f - Mestre

04/10/05



L'IMPOSTA IN BOLLO DA euro 14.82 E' ASSOLTA  
IN MODO VIRTUALE AUT. M.F. - DIP. ENTR.,  
DIR.GEN.VEN. - SEZ. STAC. VE.,  
N.4457 - REP. 2 - DEL 14.07.1997

DIRITTI DI SEGRETERIA DA euro 0.52 (ASSOLTI IN MODO VIRTUALE)

**\* CONCESSIONE PER OCCUPAZIONE PERMANENTE DI SPAZI ED AREE PUBBLICHE \***

Prot. Nr. 291202 del 19/07/2005 Conces. Nr. 114 del 04/10/2005

- Vista la domanda presentata dalla Ditta:

(Cod.:10030759)

C.F. P.IVA :  
con sede in :

intesa ad ottenere la concessione per occupare spazi ed aree pubbliche;

- Visti gli art. 1 e 5 del vigente Regolamento Comunale C.O.S.A.P.;
  - Visto il vigente Regolamento di Polizia Urbana;
  - Visto l'art. 23 dello Statuto Comunale;
  - Visto l'art. 20 del Decreto Legislativo 30.4.92 Nr. 285 (Nuovo Codice della Strada) e successive modifiche;
  - Vista la disposizione Commissariale Prot. Nr. 93 VE 139935 del 18.11.93;
  - Vista la nota Prot. Nr. 15944 del 13.6.94, con la quale la Commissione di Salvaguardia precisa che per l'occupazione con soli tavolini, sedie e strutture mobili leggere non necessita il parere di detta Commissione;
- e visti i pareri espressi da:

- Municipalità di Marghera - Servizio Gestione del T in data 20/09/2005 Nr. 291202 (Positivo/Condizionato)
- Polizia Municipale - Mestre in data 03/10/2005 Nr. 291202 (Positivo/Condizionato)

SI CONCEDE che la Ditta: [REDACTED]  
occupi a carattere permanente :  
in: VIA MORANZANI (MARGHERA), 0  
30030 VENEZIA (VE)  
con: PASSO CARRAIO

suolo pubblico [ ] soprasuolo [ ] spazio acqueo [ ] sottosuolo

Dimensioni: 3,30 x 1,00 m

Superficie: 4 (\*)  
come da elaborato grafico allegato.

(\*) Arrotondamento Art.29

A condizione che:

COMANDO POLIZIA MUNICIPALE - Distretto di Marghera:

Si esprime PARERE FAVOREVOLE ai fini della viabilità condizionato da cancello motorizzato; radiocomandato e con luce di segnalazione.

SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO E MOBILITA' - MUNICIPALITA' DI MARGHERA :

Si esprime PARERE FAVOREVOLE alle medesime condizioni già espresse dalla D.C. della P.M. .  
Il presente parere è espresso salvo diritti di terzi siano essi privati o enti pubblici.

LA PRESENTE CONCESSIONE NON COSTITUISCE SANATORIA PER EVENTUALI ABUSI EDILIZI.



Direzione Centrale Finanza e Bilancio  
Ufficio Tributi - COSAP  
Via S.Trentin, 3/f - Mestre



La presente concessione deve essere esposta presso la sede dell'attività dove insiste l'occupazione di suolo pubblico.

La presente concessione è subordinata all'osservanza delle norme vigenti in materia, con facoltà da parte del Comune di imporre nuove condizioni e di revocare la concessione con preavviso non inferiore ai 6 mesi, per sopravvenute esigenze dell'Amministrazione Comunale (art. 5 lett. D, Regolamento Comunale C.O.S.A.P.).

La presente concessione è subordinata alle condizioni sopra indicate ed è composta da nr. 2 fogli che costituiscono parte integrante del presente atto.

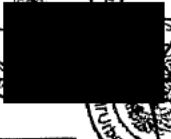
La Dirigente  
Dott.ssa Eliana ZULIANI







9/31





10/31



BENZINA  
SENZA PIOMBO

1

NO MOTORCYCLES  
NO MOTORCYCLES  
NO MOTORCYCLES

NO MOTORCYCLES

ATTENZIONE

BENZINA  
SENZA PIOMBO

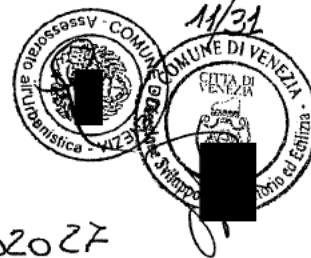
SI

NO

SEMPRE  
USARE  
IL  
SERVIZIO  
DI  
PULIZIA  
DEI  
SERBATOI



DIREZIONE ATTIVITÀ PRODUTTIVE, SVILUPPO ECONOMICO E POLITICHE COMUNITARIE  
Sportello Unico Attività Produttive  
Sede di Marghera (VE)  
Via Ulloa n. 1



Responsabile del procedimento unico :

Arch. Giovanni Toniato

PROT. N. 2007/ 92027

Responsabile dell'istruttoria:

Arch. Anna Dante

FASCICOLO 2005.XIII/1/4.35

CODICE PROCEDIMENTO: P21445

Marghera.....23 FEB: 2007

**OGGETTO:**

**PROVVEDIMENTO CONCLUSIVO DEL PROCEDIMENTO UNICO N. PG 2005 351791 ai sensi art. 4 DPR n. 447/98 e successive modifiche DPR n. 440/00. PERMESSO DI COSTRUIRE EX ARTT. 22 C. 1-2-7 PER INSTALLAZIONE DISTRIBUTORE CARBURANTI PER NATANTI IN VIA MORANZANI N. 92 MARGHERA (VE).**

Il Dirigente dello Sportello Unico Attività Produttive

- Vista la domanda prot. PG 2005 351791 presentata in data 07/09/2005 dal sig.

allo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Venezia, nella sua qualità di legale rappresentante della Ditta

**FRA.RO.MA. DI ROMBOLOTTO MARCO & C. SNC**  
C. F. 03563200272

sita in

VIA MORANZANI n.92 30100 VENEZIA ( MARGHERA ) (VE)

intesa ad ottenere il provvedimento unico per " **PERMESSO DI COSTRUIRE EX ARTT. 22 C. 1-2-7 PER INSTALLAZIONE DISTRIBUTORE CARBURANTI PER NATANTI**"

nei locali siti in

VIA MORANZANI (MARGHERA) N. 92

Dati catastali: N.C.E.U./N.C.T sezione MALCONTENTA foglio 8 mappale 46

- Considerato che la domanda ha dato luogo all'avvio del procedimento unico semplificato di cui all'art. 4 del Regolamento approvato con D.P.R. 447/98 e successive modifiche ed integrazioni, avvio avvenuto il 07/09/2005 ;
- Considerato che il richiedente ha prodotto i seguenti nullaosta e/o assensi già conseguiti:
  - Comando Provinciale vigili del Fuoco prot. 25386 del 26/11/2004;
  - Parere preventivo Azienda ULSS 12 prot. 2004/56913 del 16/05/2005.
- Considerato che lo Sportello Unico per le Attività Produttive ha richiesto agli uffici competenti di produrre gli atti istruttori ed i pareri tecnici relativi alle procedure di competenza, ai fini della formazione del provvedimento conclusivo;
- Considerato che gli Uffici medesimi hanno provveduto al riguardo e hanno fatto pervenire i seguenti pareri condizionati:
  - **PARERE SERVIZIO PIANIFICAZIONE AMBIENTALE**, prot. 442132 del 08/11/2005, a firma del responsabile dell'endoprocedimento dott. Enrico De Polignol;
  - **PARERE COMMISSIONE EDILIZIA TERR. TERRAFERMA** del 17/1/2007;



DIREZIONE ATTIVITÀ PRODUTTIVE  
SVILUPPO ECONOMICO E POLITICHE COMUNITARIE  
Sportello Unico Attività Produttive



Responsabile del procedimento unico: Arch. Toniato Giovanni  
Responsabile dell'istruttoria: Dott. Urb. Maurizio Dorigo

PROT. N. 2007/40466  
FASCICOLO 2005.XIII/1/4.35  
CODICE PROCEDIMENTO: P21445

Marghera 26 GEN. 2007

**OGGETTO:**

richiesta permesso di costruire distributore carburante per natanti in Fusina Via Moranzani 92

**DITTA :**

FRA.RO.MA. DI ROMBOLOTTO MARCO & C. SNC (DITTA ) C.F./P.IVA

**INDIRIZZO ATTIVITA' :**

VIA MORANZANI (MARGHERA) N. 92

**IL DIRIGENTE**

- Vista la Domanda prot n. PG 2005 351791 in data 07/09/2005;
- Vista la Legge 29/06/1939 n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Visto il regolamento per l'applicazione della predetta Legge, approvato con R.D. 03/06/1940 n. 1357;
- Vista la Legge Regione Veneto 31/10/1994 n. 63;
- Visto il D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004;
- Visto il parere della Commissione Edilizia Integrata di cui all'art. 6 della L.R. 63/94, prot. n. del , in merito alla richiesta autorizzazione da parte della Ditta sopra indicata;
- Ritenuto di fare proprio il parere di detta Commissione, così come formulato nelle premesse e nelle conclusioni;

**DISPONE**

- e' concessa l'Autorizzazione, ai sensi e per gli effetti della L.R. 31/10/1994 n. 63, all'esecuzione del progetto presentato dalla Ditta sopra indicata.

Il presente Provvedimento, corredato della relativa documentazione, viene trasmesso alla Soprintendenza, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 della legge 08/08/1985 n. 431 e del D.L. 14/12/1995 n. 530.

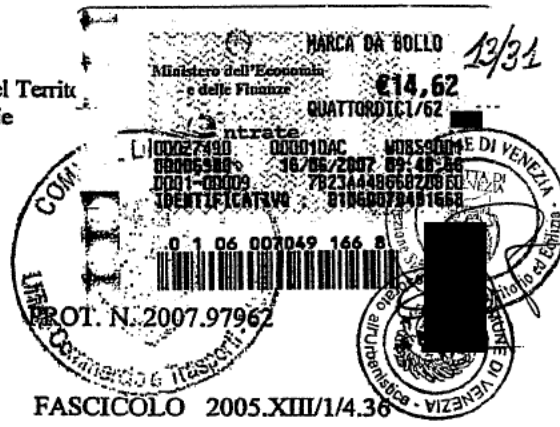
L'Atto Unico ai sensi del D.P.R. n. 447/98 come modificato dal D.P.R. 440/2000 abilitante le opere richieste dalla Ditta potrà essere rilasciato ove non sia intervenuto l'annullamento della Soprintendenza entro i termini previsti dal comma 9 dell'art. 82 del D.P.R. 24/07/1977 come modificato dall'art. 1 della Legge 08/08/1985 n. 431.

*Il Dirigente dello Sportello Unico Attività Produttive*  
Arch. Toniato Giovanni

Per informazioni e chiarimenti in merito alla pratica rivolgersi a: Dante Anna 041 2749746



**COMUNE DI VENEZIA**  
 Dipartimento Salvaguardia dell'Ambiente e Sviluppo Socio Economico del Territorio  
 Direzione Sviluppo Economico, Attività Produttive e Politiche Comunitarie  
 Area Funzionale S.U.A.P.-Servizi Amministrativi  
 Servizio Concessioni Servizi di Trasporto Non di Linea  
 U.O.C. Trasporti Terrestri e Carburanti  
 P.tta C.Battisti, 17 - Mestre



Responsabile del procedimento : Dott. Claudio Sensini

CODICE PROCEDIMENTO: 6788

FASCICOLO 2005.XIII/1/4.36

Data 2 MAR. 2007

**OGGETTO: PROVVEDIMENTO CONCLUSIVO DEL PROCEDIMENTO UNICO N. PG 2005 351806 ai sensi art. 4 DPR n. 447/98 e successive modifiche DPR n. 440/00 per autorizzazione all'esercizio di un impianto distribuzione carburanti ad uso natanti.**

**II. Dirigente Area SUAP Servizi Tecnici**

- Vista la domanda prot. PG 2005 351806 presentata in data 07/09/2005 dal sig. [REDACTED] allo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Venezia, nella sua qualità di legale rappresentante della Ditta  
**FRA.RO.MA. S.A.S. DI ROMBOLOTTO MARCO & C.**  
**C. F. 03563200272**  
 sita in  
**VIA MORANZANI n. 92 30175 MARGHERA (VE)**  
 intesa ad ottenere il provvedimento unico per autorizzazione all'esercizio di un impianto distribuzione carburanti ad uso natanti nei locali siti in  
**VIA MORANZANI n. 92 30175 MARGHERA (VE)**

**Considerato che:**

- la domanda ha dato luogo all'avvio del procedimento unico semplificato di cui all'art. 4 del Regolamento approvato con D.P.R. 447/98 e successive modifiche ed integrazioni, avvio avvenuto il 07/09/2005;
- lo Sportello Unico per le Attività Produttive ha richiesto agli uffici competenti di produrre gli atti istruttori ed i pareri tecnici relativi alle procedure di competenza, ai fini della formazione del provvedimento conclusivo;
- gli Uffici medesimi hanno provveduto al riguardo e hanno fatto pervenire i seguenti pareri:  
**PARERE UFFICIO CARBURANTI E TRASPORTI**, prot. 2005/389298 del 04.10.2005, a firma del responsabile dell'endoprocedimento dott.ssa Maria Grazia Palumbo: **SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE** per quanto di competenza, (fermo restando la necessità del permesso di costruire), al rilascio dell'autorizzazione alla installazione e all'esercizio, previo collaudo, dell'impianto di distribuzione carburante ad uso natanti sito in Malcontenta, Via Moranzani n. 92 alle seguenti prescrizioni;  
 1. dovrà essere richiesto il parere all'ente competente sullo specchio acqueo prospiciente e sulle rive interessate per l'installazione dell'impianto e la realizzazione dei pontili di attracco;  
 2. dovranno essere verificate le eventuali incompatibilità con il territorio ai sensi della lettera f) comma 3, art. 3 della L.R.23/2003;  
 3. dovrà essere ottenuta la prescritta autorizzazione alla vendita di altri prodotti destinati ai natanti;  
 4. l'impianto dovrà essere ubicato in posizione tale da rendere impossibile il rifornimento ai veicoli stradali;  
 5. non dovrà essere esercitata l'attività prima del prescritto collaudo di cui all'art. 9 della L.R. 23/2003;  
 6. dovrà essere provveduto alle misure di sicurezza disposte dalle autorità competenti;  
 7. dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite con il parere di conformità espresso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco con nota prot. n.25386 del 26.11.2004 e successiva revisione prot. n.5722 del 16.04.2005;  
 8. dovranno essere eseguite le prescrizioni impartite nel parere preventivo al rilascio del certificato di sicurezza sanitaria espresso dalla AULSS 12 Veneziana con nota prot. 04/56913 del 16.05.2005;  
 9. dovrà essere consentito il libero accesso all'impianto ai funzionari dell'Amministrazione delle Finanze, ai quali dovranno essere esibiti la contabilità e ogni altro documento relativo all'attività dell'impianto, nonché agli altri funzionari preposti al controllo dello stesso;
- con Sentenza n. 2617/06 del 5.07.2006 il TAR del Veneto ha annullato il provvedimento di diniego prot. n. 2006.129133 del 28.03.2006;
- in data 27/02/2006 con PG 2007/92027 del 27/02/2007 è stato rilasciato con condizioni il Provvedimento conclusivo di permesso di costruire ex artt. 22 c. 1-2-7 per installazione distributore carburanti per natanti in via Moranzani n. 92 Marghera (VE);



COMUNE DI VENEZIA  
 Dipartimento Salvaguardia dell'Ambiente e Sviluppo Socio Economico del Territorio  
 Direzione Sviluppo Economico, Attività Produttive e Politiche Comunitarie  
 Area Funzionale S.U.A.P.-Servizi Amministrativi  
 Servizio Concessioni Servizi di Trasporto Non di Linea  
 U.O.C. Trasporti Terrestri e Carburanti  
 P.tta C.Battisti, 17 - Mestre



- sussistono le condizioni per l'emanazione del provvedimento conclusivo nei termini indicati nel dispositivo che segue;

Visti:

- il D.Lgs. 32/1998 e successiva modificazione D.Lgs. n. 346/1999;
- il D.M. 09.03.1990;
- la L.R. n. 23/2003;
- il D.M. 12.09.2003;
- la D.G.R. n. 42/2004;
- il D.Lgs. 112/1998 e il D.P.R. 447/1998, e successive modifiche ed integrazioni;
- le normative statali, regionali e comunali vigenti;

In base ai pareri degli Uffici competenti pervenuti adotta il presente

**PROVVEDIMENTO UNICO**  
 conclusivo che costituisce titolo unico di

autorizzazione all'installazione ed all'esercizio a nome della ditta **FRA.RO.MA. S.A.S. DI ROMBOLOTTO MARCO & C. (C. F. 03563200272)** di un impianto distribuzione carburanti ad uso esclusivo natanti sito in via Moranzani n. 92 a Marghera (VE), avente la seguente composizione:  
 n. 1 serbatoio compartimentato del tipo interrato avente capacità volumetrica da mc. 30 di cui 10 mc. di benzina Suoer senza Piombo 95 OT e 20 mc. di Gasolio;  
 n. 1 colonnina a doppia erogazione (2 prodotti - 2 pistole) per benzina Super senza piombo/Gasolio;  
 n. 1 apparecchiatura self-service Pre-Payment collegata alla suddetta colonnina erogatrice.

**ALLE CONDIZIONI RIPORTATE NEL PROVVEDIMENTO CONCLUSIVO DI PERMESSO DI COSTRUIRE PG 2007/92027 DEL 27/02/2007.**

**PRESCRIZIONI:**

- 1) L'autorità concedente non sarà in alcun modo responsabile per eventuali danni che dal collocamento del contenitore e dal funzionamento dello stesso possano derivare a terzi.
- 2) Alla Ditta è fatto obbligo di:
  - a. provvedere alle misure di sicurezza disposte dalle autorità competenti;
  - b. consentire il libero accesso ai funzionari dell'Amministrazione delle Finanze, ai quali dovranno essere esibiti la contabilità e ogni altro documento relativo all'attività dell'impianto, nonché agli altri funzionari preposti al controllo;
- 3) Alla Ditta è fatto divieto di:
  - a. dare all'impianto una destinazione diversa da quella assegnata senza la prevista autorizzazione, in particolare e vietato il rifornimento degli autoveicoli;
  - b. porre in esercizio l'impianto prima dell'esito favorevole del collaudo di cui all'art. 9 della L.R. 23/2003, da parte dell'apposita Commissione Comunale e/o il rilascio dell'autorizzazione all'esercizio provvisorio da richiedersi con separata istanza entro 60 gg. dal rilascio dell'autorizzazione;
  - c. porre in esercizio l'impianto prima di aver provveduto a convogliare le acque pluviali del piazzale di rifornimento ad un desoleatore ed ottenuta l'autorizzazione allo scarico di tali acque da parte dell'ente territorialmente competente;
- 4) Dovrà essere ottenuta la prescritta autorizzazione alla vendita di altri prodotti destinati ai natanti.
- 5) Il mancato rispetto delle condizioni sopra richiamate comporta la revoca immediata del presente provvedimento, il quale dovrà essere sempre a disposizione presso l'impianto per eventuali controlli da parte degli Organi di vigilanza.
- 6) Vengono fatte salve le cause di revoca dell'autorizzazione.
- 7) L'efficacia del presente provvedimento è subordinata al pagamento degli oneri e delle tariffe previste dalla norma per le attività amministrative espletate e dagli adempimenti indicati dalla norma vigente
- 8) Al presente atto sono fatti salvi gli eventuali diritti dei terzi.

	<b>CITTA' DI VENEZIA</b> DIREZIONE INTERDIPARTIMENTALE FINANZA E BILANCIO
DIRITTI DI SEGRETERIA - € 0,52	
SERVIZIO ENTRATE E CONTABILITA' AZIENDE	



Il Dirigente  
 Dott. Alessandro Martinini





REGIONE DEL VENETO

giunta regionale



Data

2 FEB 2007

Protocollo N°

82723/45.06

Allegati N°

Oggetto

Prot. gen. 0005062 in data 04.01.07  
Prot.n. 2006/503135 in data 12.12.06  
**FUSINA**  
Permesso di costruire per realizzazione impianto carburanti natanti in via Moranzani 92.  
Prog.

**FRA.RO.MA DI ROMBOLOTTO MARCO SNC**

Al Signor Sindaco del  
COMUNE DI VENEZIA  
Ass.to Edilizia Privata  
30170 MESTRE VENEZIA

e, p.c. Alla ditta  
FRA.RO.MA DI ROMBOLOTTO MARCO SNC  
Via Moranzani 92  
30175 MARGHERA VE

La Commissione per la Salvaguardia di Venezia

nella seduta n. 2/07 del 6 febbraio 2007

- vista la Legge 171/73, la Legge 798/84, la L. 360/91 e il Decreto Legge 29 marzo 1995, n. 96, coordinato con la legge di conversione 31 maggio 1995, n. 206;
- visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni;
- vista l'istruttoria del Comune di Venezia in data 07.12.06;
- vista la sentenza TAR Veneto n. 2617/06.
- considerato che l'intervento è compatibile sotto l'aspetto ambientale, paesaggistico e architettonico;

con voto n. 103/1802  
HA ESPRESSO

parere **FAVOREVOLE** in merito alla pratica richiamata in oggetto.

Si restituisce un esemplare degli elaborati pervenuti individuati con Ns. Prot. gen. 0005062 in data 04.01.07.



Il Presidente della Regione del Veneto  
- On. Dott. Giancarlo Galan -

N.B. la presente serve come semplice comunicazione alla ditta e non autorizza l'inizio dei lavori in assenza di atto comunale.

Commissione per la Salvaguardia di Venezia  
Calle Priuli - Cannaregio 99 - 30121 Venezia - Tel. 041/2792287 - Fax 041/2792140  
e-mail: salvaguardia@regione.veneto.it

Ufficio Provinciale di VENEZIA  
 Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione



**Catasto Fabbricati**

Comune di VENEZIA (Codice :DIAA)

Protocollo n.: VE0024802      Unità in variazione n.: -

Codice di Riscontro: 000286P76      Unità in costituzione n.: 3

Tipo Mappale n.: -      Beni Comuni non Censibili n.: -

Motivo della variazione : DIVISIONE,DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI

**UNITA' IMMOBILIARI**

Identificativo catastale		Dati di classamento proposti										
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
1	S	MC	8	46	2							
2	S	MC	8	46	3							
3	C	MC	8	46	4	VIA MORANZANI n.92, p.T	9	A02	1	4	84	367,30
4	C	MC	8	46	5	VIA MORANZANI n.92, p.T	9	C01	2	33	39	269,28
5	C	MC	8	46	6	VIA MORANZANI n.92, p.T-1	9	A02	1	2,5	48	229,57



Protocollo n.: VE0024802

Data 02/02/2007

Importo della liquidazione: Euro 150

Ricevuta n.: 000007175/2007

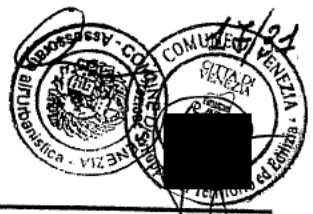
Riservato all'Ufficio

16/31

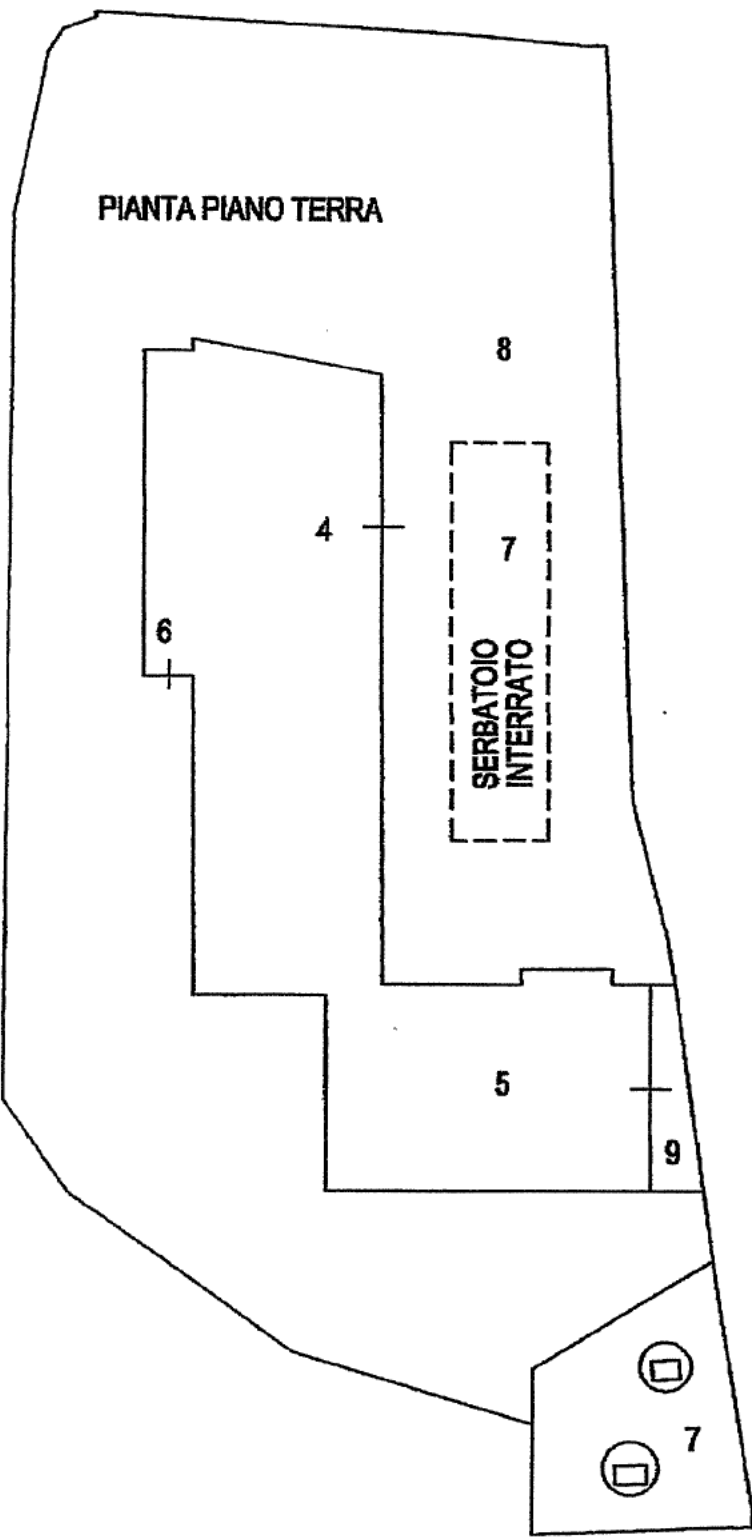


**ELABORATO PLANIMETRICO**  
 Compendio  
 Iscritto all'albo:  
 Periti  
 D. S.  
 Prov. Venezia N. 2003

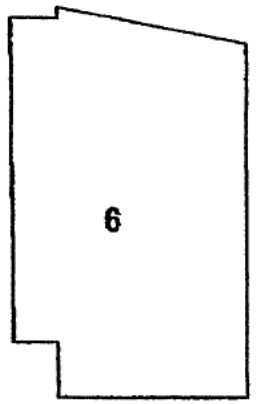
**Agenzia del Territorio  
 CATASTO FABBRICATI  
 Ufficio Provinciale di  
 Venezia**



Comune di Venezia - Mestre  
 Sezione: MC Foglio: 8 Particella: 46  
 Protocollo n. del  
 Tipo Mappale n. del  
 Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 200



**PIANTA PIANO PRIMO**





[Redacted]

30030 Fusina -VE-

[Redacted]

Alla c.a. **Arch. T. PUGLIESE**  
**Ufficio Urbanistica**  
Comune di **VENEZIA**  
**S. Aponal**

1 dicembre 2006

Oggetto: *trasmissione sentenza 2617/06 Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto*

Ai fini di un eventuale aggiornamento dello stato attuale relativo all'immobile identificato catastalmente con il mapp 46 fg MC/8 via Moranzani, 92 Fusina e in previsione delle future destinazioni urbanistiche del Piano Particolareggiato, mi prego di trasmetterLe copia della sentenza del T.A.R. del Veneto che sancisce la conformità urbanistica dell'intervento richiesto dalla società FRA.RO.MA sas per la nuova apertura di un distributore carburanti ad uso natanti.

Distinti saluti.

[Redacted signature]

COMUNE DI VENEZIA

Prot. 2006. 0490560 del 04/12/2006 ore 10,32

Mitt.: [Redacted]

Fascicolo :

Ass. : Urbanistica Venezia - Slaz. virtuale prot. e smist.



**COMUNE DI MARGHERA - VENEZIA**  
 DIPARTIMENTO SVILUPPO  
 DIREZIONE ATTIVITÀ PROD.  
 Area Funzionale Servizi Tecnici  
 Via G. Ulloa,1  
 30175 - Marghera (VE)

**MARCA DA BOLLO**  
 Ministero dell'Economia  
 e delle Finanze  
**€14,62**  
 QUATTORDICI/62  
 ntrate  
 00027490 000010AC 00859001  
 00007096 22/06/2007 08:29:37  
 0001-00009 899AF5F544BC78DE  
 IDENTIFICATIVO : 01060070490508

tecnico Terraferma



19/31

Responsabile del procedimento unico :

Dott. Alessandro Martini

Responsabile dell'istruttoria:

Dott. Urb. Maurizio Doriga

PROT. N. 2007/2558 94

CODICE PROCEDIMENTO: P34882

FASCICOLO 2007.XIII/1/1.861

Marghera.16.6.07.

**OGGETTO: PROVVEDIMENTO CONCLUSIVO DEL PROCEDIMENTO UNICO N. PG 2007 91405 ai sensi art. 4 DPR n. 447/98 e successive modifiche DPR n. 440/00 per certificazione di agibilità fabbricato ad uso residenziale e commerciale.**

Il Dirigente Area SUAP Servizi Tecnici

- Vista la domanda prot. PG 2007 91405 presentata in data 27/02/2007 dai sigg.



allo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Venezia, nella loro qualità di proprietari residenti in

**VIA MORANZANI N. 92 – 30175 MARGHERA (VE)**

intesa ad ottenere il provvedimento unico per certificazione di agibilità per fabbricato uso due unità abitative ed un negozio sito in

**VIA MORANZANI N. 92 – 30175 MARGHERA (VE)**

Dati catastali: N.C.E.U./N.C.T sezione MALCONTENTA foglio 8 mappale 46 subalterno 4-6-5

- Considerato che la domanda ha dato luogo all'avvio del procedimento unico semplificato di cui all'art. 4 del Regolamento approvato con D.P.R. 447/98 e successive modifiche ed integrazioni, avvio avvenuto il 27/02/2007;
- Considerato che lo Sportello Unico per le Attività Produttive ha richiesto agli uffici competenti di produrre gli atti istruttori ed i pareri tecnici relativi alle procedure di competenza, ai fini della formazione del provvedimento conclusivo;
- Considerato che gli Uffici medesimi hanno provveduto al riguardo e hanno fatto pervenire i seguenti pareri:  
**PARERE DIREZIONE AMBIENTE E SICUREZZA DEL TERRITORIO - Area Funzionale Tutela Acque, Animali ed Igiene, Ufficio Agibilità Terraferma prot. 2007/230311 del 30/05/2007 a firma del responsabile dell'endoprocedimento Dott. Mario Scattolin: FAVOREVOLE, sotto il profilo di legge al rilascio della certificazione di agibilità richiesta per fabbricato ad uso due unità abitative ed un negozio sito a Marghera, Via Moranzani n. 92 -Sez. MC - Fg. 8 - Mapp. 46 - Sub. 4-6 Cat. A2 e Sub. 5 Cat. C1. D.I.A. n. 0516145 del 20/12/2006.**
- Considerato che sussistono le condizioni per l'emanazione del provvedimento conclusivo nei termini indicati nel dispositivo che segue;
- Visto il D.Lgs. 112/1998 e il D.P.R. 447/1998, e successive modifiche ed integrazioni;
- Viste le normative statali, regionali e comunali vigenti;



DIPARTIMENTO SVILUPPO ECONOMICO E PRODUZIONE CULTURALE  
DIREZIONE ATTIVITÀ PRODUTTIVE, SVILUPPO ECONOMICO  
Area Funzionale Servizi Tecnici Sportello Unico Attività Produttive - Servizio Tecnico Terraferma  
Via G. Ulloa,1  
30175 - Marghera (VE)



In base ai pareri degli Uffici competenti pervenuti adotta il presente

**PROVVEDIMENTO UNICO**  
conclusivo che costituisce titolo unico di

certificazione di agibilità per fabbricato ad uso residenziale (due unità abitative) e commerciale (negozio) sito a Marghera (VE), Via Moranzani n. 92 -Sez. MC - Fg. 8 - Mapp. 46 - Sub. 4-6 Cat. A2 e Sub. 5 Cat. C1.  
D.I.A. n. 0516145 del 20/12/2006.

- 1) Vengono fatte salve le cause di revoca del provvedimento.
- 2) L'efficacia del presente provvedimento è subordinata al pagamento degli oneri e delle tariffe previste dalla norma per le attività amministrative espletate e dagli adempimenti indicati dalla norma vigente
- 3) Al presente atto sono fatti salvi gli eventuali diritti dei terzi.

Il Dirigente Area SUAP Servizi Tecnici  
Dott. Alessandro Martinini



**AGENZIA DEL TERRITORIO  
UFFICIO PROVINCIALE DI VENEZIA**

PUBBLICAZIONE di ATTO DI CLASSAMENTO (artt. 8 e 30 del Regolamento approvato con DPR 1.12.1949, n. 1142)

**STIMA E DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE  
DI IMMOBILE A DESTINAZIONE SPECIALE**

(valori di riferiti al periodo economico 1988/89 - circ. n. 2 del 09/01/90 - Direz. Gen. del Catasto e dei SS.TT.EE.)

**criterio di stima : costo di costruzione +/- coefficiente comodi/scomodi - vetustà + valore area = valore  
quindi applicazione coefficiente di redditività (coeff. 2% - Decreto 14 dicembre 1991)**



Protocollo N° **245969/2007** del **20/09/2007**

*riferimenti catastali del fabbricato*

Categoria **E/3**  
 Partita N° \_\_\_\_\_  
 Ditta \_\_\_\_\_  
 Indirizzo **Moranzani**

Comune	Z.C.	Foglio	Numero	Sub.
<b>Mestre</b>	<b>9</b>	<b>MC/8</b>	<b>46</b>	<b>7</b>
Busta N° _____				
Attività Principale	<b>Distributore Carburanti</b>			

*Dati metrici totali dell'Immobile*  
 Area totale lorda mq **30**  
 Area coperta (no tettoie) mq **2**

Superficie totale sviluppata mq	<b>2</b>
Volume totale (v.p.p.) mc	<b>5</b>

2187					
Serbatoio in ferro compresa installazione -	1	x €/	3.615,00	= €	3.615,00
Pompe erogatrici compresa installazione: -	2	x €/	3.900,00	= €	7.800,00
Area -	mq 30	x €/mq	35,00	= €	1.050,00

<b>VALORE IMMOBILIARE COMPLESSIVO (Vt)</b>		<b>12.465,00</b>
tasso di capitalizzazione		0,03
<b>RENDITA CATASTALE</b>		= € <b>373,95</b>
	<b>C.T.</b>	= € <b>374,00</b>

classamento senza sopralluogo.  
 Venezia li, **13 FEB. 2008**

Il Responsabile  
 Settore Bancario SS.TT.  
 (Giacchino CREZZO)

Il Tecnico  
 Capo Tecnico  
 Riccardo B. G. VICH

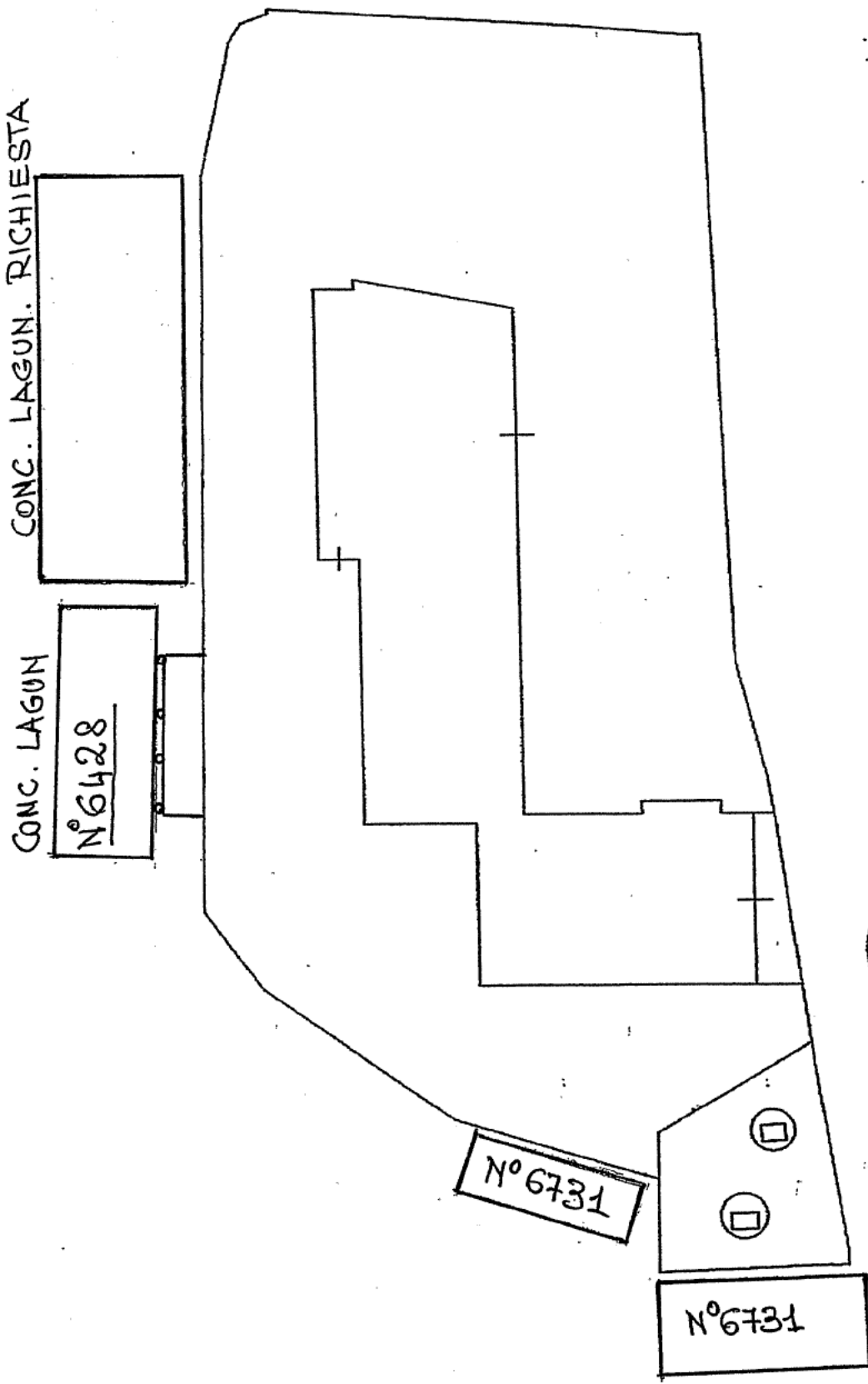
NB: Valori Unitari Complessivi

valore per mq sviluppato  
 valore per mc v.p.p.

€/mq = **6.232,50**  
 €/mc = **2.493,00**



# Schema degli spazi acquei in concessione



CONC. LAGUN. N° 6731  
FRA. RO. MA SAS



**DIREZIONE CENTRALE SPORTELLO UNICO  
SERVIZIO EDILIZIA RESIDENZIALE "S.U.E.R."  
UFFICIO CERTIFICAZIONI URBANISTICHE**



Mestre 24/05/2004

Alla c.a. della Signora [REDACTED]

30100 Mira (VE)

per.ed. Rombolotto Francesco  
via Ca' Pesaro 38/b  
31056 Roncade (TV)

**Oggetto:** Annullamento Certificato di Destinazione Urbanistica - prot. n.2004.0031732 del 23.01.2004 n. 31/04 del 04.02.2004 - relativo al terreno censito catastalmente nel Comune di Venezia, sezione Malcontenta - fg. 8 mappale 46 - rilasciato al Perito Edile [REDACTED], a nome e per conto della ditta proprietaria: [REDACTED]

**IL DIRIGENTE**

- Visto il Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 2004.0031732 del 23.01.2004, numero interno 31/04 del 04.02.2004
- Vista la richiesta di rettifica del C.D.U. di cui all'oggetto, inoltrata dal Perito Edile [REDACTED] con prot. n. 2004.0165797 del 21.04.2004, a nome e per conto della ditta [REDACTED].
- Verificato che lo stesso certificato di destinazione urbanistica risulta erroneamente indicare il mappale in questione quale compreso nel perimetro della conterminazione lagunare di cui al D.M. 09.02.1990.

**ANNULLA**

Il sopraccitato Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.2004.0031732 del 23.01.2004, n. 31/04 del 04.02.2004 per la motivazione sopraindicata (il mappale risulta effettivamente esterno al perimetro della conterminazione lagunare - D.M. 9/2/90).

Con separato provvedimento verrà rilasciato un nuovo Certificato Urbanistico relativo all'area in questione.

COMUNE DI VENEZIA  
SPORTELLO UNICO

Prot. 2004. 0227031 del 03/06/2004 ore 08.53

Mitt.: DIREZIONE CENTRALE SPORTELLO UNICO

Ass. : Accettazione Certificazioni Urbanistiche Terrefirma

Il Dirigente  
Arch. Giovanni Toninato

[REDACTED SIGNATURE]



**COMUNE DI VENEZIA**  
**ASSESSORATO ALL'URBANISTICA**  
 SETTEMBRE 2002

**PIANO PARTICOLAREGGIATO**  
**TERMINAL DI FUSINA**

**26**

**ORIGINALE**

**7**



**STATO DI FATTO**

**VINCOLI E SERVITU' - BENI CULTURALI**

**SCALA 1:1000**

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:**

DOTT. TURIDDO PUGLIESE

**PROGETTISTI:**

ARCH. ANASTASIA KOULOU

DOTT. TURIDDO PUGLIESE

**COLLABORATORI:**

STEFANO ALONZI

ALESSANDRA CATTELAN

**Comune di venezia**  
 assessorato all'urbanistica

La presente copia, composta di n. .... fogli  
 è conforme all'originale esistente presso questo  
 Ufficio.



**05 SET. 2003**

Venezia

**IL FUNZIONARIO**  
 (Reg. Arma Oprandi)



24/31





IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

IL PRESIDENTE DEL C.C.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL PROGETTO

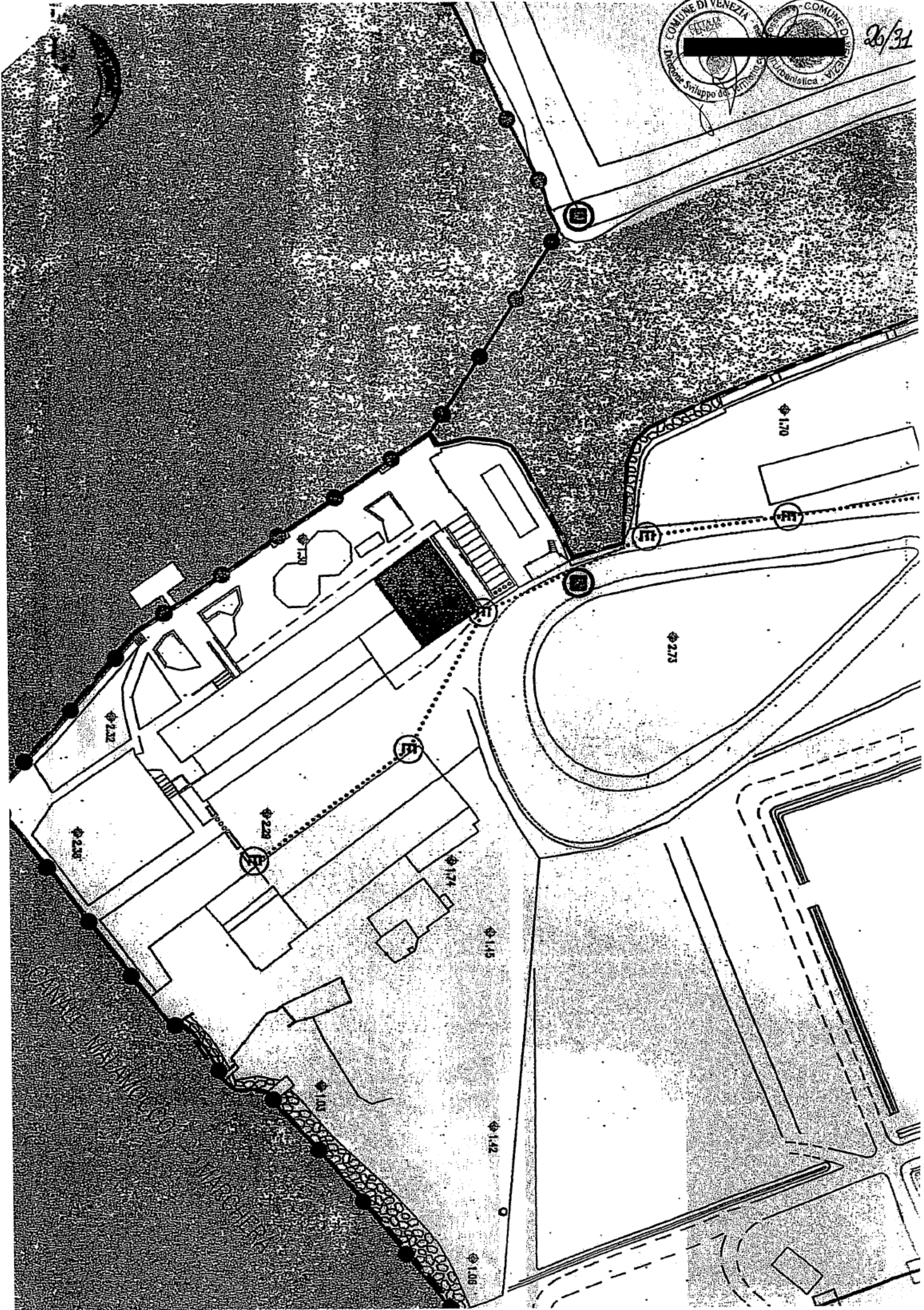
Adozione delibera G.C. 164 del 27.04.00

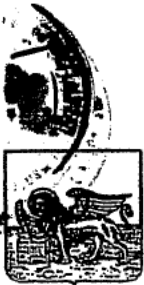
Protocollo generale nr. del

Approvazione C.C. 108 del 14/15.07.03 Esecutiva II

## LEGENDA

	PERIMETRO DI PIANO
	QUOTA ALTIMETRICA DEL TERRENO
	SCARPATA
	MASSICCIATA
	FOSSO
	RETE ELETTRICA
	CIPPI DELLA CONTERMINAZIONE LAGUNARE
	LIMITE DELLA CONTERMINAZIONE LAGUNARE
	FASCIA DI VINCOLO LEGGE 1497/1939
	FASCIA DI VINCOLO LEGGE 431/1985
	EDIFICI SOGGETTI A VINCOLO MONUMENTALE (L.1089/1939)
	CABINÀ ENEL



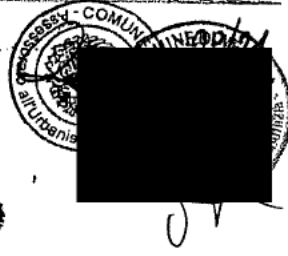


**REGIONE VENETO**  
**Amministrazione Provinciale di VENEZIA**

**UNITA' ABITATIVE AMMOBILIATE A USO TURISTICO NON CLASSIFICATE**  
**COMUNICAZIONE DELL'ATTREZZATURA E DEI PREZZI PER L'ANNO 2007**

ai sensi dell'art.27 della legge regionale n. 33 del 4 novembre 2002  
(1 MODULO PER U.A.SE IN FABBRICATO CON NUMERO CIVICO DIVERSO)

<b>01 Proprietario / Affittuario</b>		Ragione Sociale :	Tipo società :	
(Rappresentante) Cognome :		Nome :		
<b>02 Indirizzo completo del recapito</b>		Indirizzo :	MORANZANI 92	
		Civico :	92	
		Località/ Frazione :	FUSINA	CAP : 30175
		Comune :	VENEZIA	Prov. (sigla) : VE
<b>03 Telefono -Telefax - E mail</b>		Telefono :		
Sito internet		Fax :		
		E-MAIL :	immobiliare fusina @ Piberio. it	
		Sito Internet :		
<b>04 Lingue</b>		<input type="checkbox"/> LI Lingua inglese	<input type="checkbox"/> LS Lingua spagnola	
		<input type="checkbox"/> LF Lingua francese	<input type="checkbox"/> LT Lingua tedesca	
		Altre lingue :		
<b>05 Carte di credito</b>		<input type="checkbox"/> SI Quali :		
<b>06 Unità Abitativa / e</b>		Codice (non compilare)	<input checked="" type="checkbox"/> Gestito da agenzia immobiliare (1)	
		Denominazione :	Immobiliare Fusina.	
<b>07 Indirizzo completo U.A.</b>		Indirizzo :	MORANZANI	
		Civico :	92	
		Interno / i :		
		Località / Frazione	FUSINA	CAP : 30175
		Comune :	VENEZIA	Prov. (sigla) : VE
		Altitudine :	1 m	
<b>08 Inizio attività</b>		Data Inizio attività:	1-4-2007	
<b>09 Caratterizzazione geografica</b>		<input type="checkbox"/> Centro storico	<input type="checkbox"/> Zona aeroporto	<input type="checkbox"/> Zona stazione FS
		<input type="checkbox"/> Zona fiera	<input type="checkbox"/> Casello autostradale	<input checked="" type="checkbox"/> Sul mare laguna
		<input type="checkbox"/> Sul lago	<input type="checkbox"/> Zona impianti di risalita	<input type="checkbox"/> Zona collinare
			<input type="checkbox"/> Zona termale	<input type="checkbox"/> Campagna/parco
<b>10 Periodi apertura</b>		<input type="checkbox"/> Annuale	<input checked="" type="checkbox"/> Stagionale	Se stagionale, indicare i periodi di apertura:
		dal	1-4-2007	dal
		al	31-12-2007	al



  
 Ministero per i Beni e le Attività  
 Culturali

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI, PER IL PAESAGGIO  
 E PER IL PATRIMONIO STORICO, ARTISTICO  
 E DEMOETNOANTROPOLOGICO  
 DI VENEZIA E LAGUNA

Al Studio Tecnico Francesco ROMBOLOTTO  
 Via Cà Pesaro, 38/B  
31056 Roncade (TV)



*Pro7 161 Allegati*

*Risposta al Foglio del  
 Div. Sex. N.*

Oggetto : Venezia - Fusina mapp. 46 fg. MC/8  
 Dichiarazione

Con riferimento alla richiesta pervenuta a questa Soprintendenza in data 18.12.2003, si dichiara che l'immobile in oggetto non è sottoposto alle disposizioni al Decreto Legislativo 29.10.1999 n. 490 Titolo I.

L'immobile in oggetto è comunque compreso nel vincolo ambientale posto su Venezia e Laguna.

Si rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento si rendesse necessario.

IL SOPRINTENDENTE  
 (dott. arch. Giorgio ROSSINI)



AT/st  


STUDIO TECNICO

P. Edile Francesco Rombolotto

Via Ca'Pesaro 38/a

31056 RONCADE TV

Tel 0422/840931

Cell.347/4922533

COMUNE DI VENEZIA  
SPORTELLO UNICO

Prot. 2007. 0439884 del 26/01/2007 ore 10.32

Mitt.: STUDIO TECNICO P.EDILE FRANCESCO ROMBOLOTTO

Ass.: Urbanistica Mestre - Staz. virtuale prot. e smist.



Spett.le

COMUNE DI VENEZIA

Settore Urbanistica

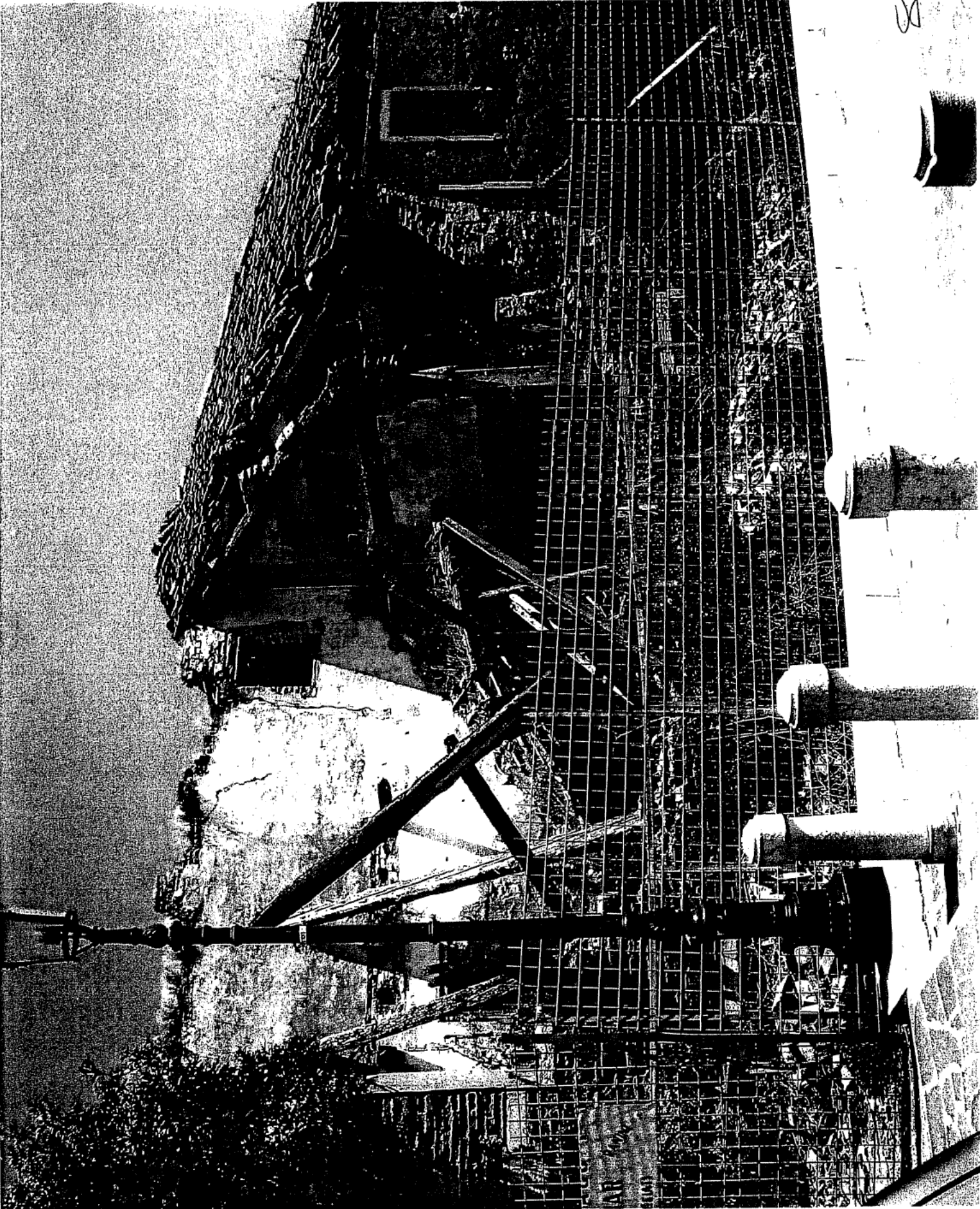
25 gennaio 2007

OGGETTO: richiesta di informazione tecnico-urbanistica

Con la presente, avanzo formale richiesta scritta al fine di ottenere una nota chiarificatrice, circa l'avvenuto adeguamento del PRG per la Terraferma di Mestre e Marghera, ai Piani Paesaggistici così come previsto dal D.Lgs n°42 del 2004 e successive modificazioni.  
Distinti saluti.

P. Edile F. Rombolotto

COMUNE DI VENEZIA  
CANTIERE  
10/31  
M. G. G. G.





Responsabile del procedimento: dott. ing. Stefano Lombardi  
Responsabile dell'istruttoria: geom. Giorgio Salvadeo



AGENZIA DEL DEMANIO

Filiale Veneto  
Sede di Venezia

Venezia, 04/08/2006

Prot. 14356/06

Alliegati: III

Al P.I. [redacted]  
Via Moranzani, 92  
FUSINA (VE)

**Oggetto:** Ex Ricevitoria di Fusina. Sk. 18/D (fasc. 211-157)

In riferimento alla sua segnalazione in data 31.07.2006, si comunica che questa Filiale ha eseguito sopralluogo e ha potuto constatare che in data odierna una ditta incaricata dalla Municipalità di Marghera ha dato inizio alle operazioni di messa in sicurezza del sito.

Per quanto riguarda le sue reiterate richieste di acquisto del compendio denominato "ex Ricevitoria di Fusina", si comunica che non possono essere accolte in quanto il compendio è in consegna al Comune di Venezia dal 1981 per la realizzazione di un terminal turistico-ricevivo, inoltre essendo stato sottoposto a vincolo storico-artistico dalla competente Soprintendenza, il bene è stato incluso nell'ambito dei beni patrimoniali dello Stato indisponibili alla vendita.

Cordiali saluti.

per Il Direttore  
dott. ing. Stefano Lombardi  
Il Responsabile dei Beni Demaniali  
geom. Claudio Paluani



Cannaregio, 4314 - 30131 Venezia - Tel. 041/2401911 - Fax. 041/2401999  
e-mail: [filiale.venezia@agenzia.demanio.it](mailto:filiale.venezia@agenzia.demanio.it)



Dipartimento Politiche Territoriali



- 4 LUG. 2008

Venezia,

Protocollo n. P. 2001

**Oggetto: Adozione del Piano Particolareggiato del Terminal di Fusina.**  
Trasmissione osservazioni

Direzione  
Sviluppo del Territorio  
ed Edilizia

Al Dirigente  
**Pugliese Turiddu**  
**Area Pianificazione Strategica**

San Polo, 1296  
**VENEZIA**

Servizio  
Affari Generali e Amministrativi  
**Ufficio Procedure Urbanistiche**

Responsabile  
Anna Oprandi

Sede di Venezia  
Cannaregio, F.ta Vendramin n.2396  
30121 - Venezia  
tel. 041.274.7167  
tel. 041.274.7188  
fax 041.274.7161  
urbvc.amministrativo@comune.venezia.it

Per i successivi provvedimenti di competenza, si comunica che, a seguito dell'avvenuta pubblicazione dello strumento urbanistico indicato in oggetto, dal 20/05/2008 al 30/05/2008 e nei 20 giorni successivi è quindi entro il giorno 19/06/2008, è pervenuta la seguente osservazione, che si tramette in copia conforme all'originale:

Pos.	Prot. G.	Data	Ditta
5	2008.0256911	16/06/2008	Fusina Mare sas

N.B.: Osservazioni trasmesse n. 1, su un totale complessivo di n. 5 ricevute.

La Responsabile del Servizio  
- Anna Oprandi -



5  
AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI VENEZIA

AU. VECCHIATO

MA



OSSERVAZIONI AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI FUSINA

La scrivente società Fusina Mare di Moreno Danieli, visti gli elaborati grafici e le norme tecniche di attuazione oltre ad ogni altro incartamento relativo al piano particolareggiato del Terminal di Fusina, così come previsto per legge avanza le seguenti osservazioni sottoscritte dalla società Fusina Mare unitamente ad altri diversi altri cittadini interessati alla situazione.

*Premessa:*

Da circa 40 anni si è sempre parlato di intervento urbanistico sull'area oggetto di discussione, tuttavia mai è stato fatto qualcosa di concreto, con interventi mirati a recuperare immobili pubblici degradati (seppure vincolati dalla Soprintendenza, e quindi meritori per legge al recupero e alla conservazione.) Privati coraggiosi, hanno posto in parte rimedio al degrado di un immobile di proprietà, patendo ingiustamente, lungaggini burocratiche e cavilli amministrativi paradossali, che hanno creato difficoltà inopportune, tuttavia superate con ricorso ai giudici amministrativi. L'amministrazione invece non ha fatto mai nulla di concreto, ed è colpevole di immobilismo e scarsa tutela del patrimonio artistico di cui dispone e questo non da un anno, ma ben da decenni.

Al riguardo, c'è da dire che l'immobile di cui al mappale 47 di proprietà dello Stato precisamente Demanio Artistico, è da anni in fase di crollo rovinoso, nonostante sia tutelato ai sensi della legge 1089 del 1939 e che da oltre 20 anni, risulta dato in consegna al Comune di Venezia.

OSSERVAZIONE N°(1):

A seguito di quanto in premessa, si chiede quindi, vengano tutelate le attività commerciali esistenti, **nella fattispecie quella del bar di "Fusina Mare" con l'immediato intervento di recupero della struttura dinnanzi all'attuale sede del bar medesimo, e l'ubicazione dell'attività nello stesso immobile. Infatti nella vecchia stazione di Fusina, storicamente si svolgeva attività di ristorazione e di Bar oltre a rivendita di tabacchi.**

Quindi in definitiva si chiede con forza il mantenimento ed il potenziamento funzionale di tutte le attività commerciali esistenti a Punta Fusina, sia esse storiche ( quella pervenuta alla gestione da parte di "Fusina Mare") che quelle nate recentemente (vedasi distributore nautico della FRA.RO.MA sas) ottenuto nel rispetto delle norme di legge ed urbanistiche.

La pianificazione attuativa di iniziativa pubblica deve nascere anche dalle esigenze e dalle realtà del territorio altrimenti disconoscendo queste ultime viene a mancare la risposta politica ai bisogni della gente. Dando così origine ai soliti meccanismi di ricorsi che producono di fatto un rallentamento dell'attuazione del piano, come è successo da quarant' anni a questa parte, portando di fatto solo un danno al territorio.

OSSERVAZIONE N°(2):

Immediata apertura della rotonda terminale sulla SP 23 bloccata da pozzetti in cemento, con adeguamento di spazi per il parcheggio libero esclusivamente per autovetture regolati solo da disco orario.

**CONCLUSIONI:** come 1° fase deve essere previsto il recupero urgentissimo degli immobili pubblici in fase di crollo oltrechè di quelli inagibili. E questo deve essere previsto come intervento, in modo del tutto indipendente da qualsiasi altro collegato al piano.

Inoltre, deve essere realizzato l'adeguamento del progetto del PP con l'inserimento nella grafica di progetto, delle realtà commerciali legittime già esistenti nella porzione di area di Punta Fusina, demandando la gestione delle stesse attività ai privati nella totale libertà di esercizio.

Fusina Mare sas



pg 1/4





	NOME COGNOME	INDIRIZZO	CITTA'	
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
4	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
5	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
6	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
7	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
8	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
9	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
10	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
11	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
12	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
13	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
14	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
15	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
16	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
17	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



	NOME COGNOME	INDIRIZZO	CITTA'	DOCUMENTO
18	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
19	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
20	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
21	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
22	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
23	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
24	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
25	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
26	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
27	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
28	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
29	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
30	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
31	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
32	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
33	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
34	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



	NOME COGNOME	INDIRIZZO	CITTA'	
35	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
36	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
37	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
38	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
39	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
40	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
41	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
42	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
43	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
44	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
45	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
46	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
47	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
48	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
49	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
50	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
51	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
52	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Venezia, **4 LUG. 2008**  
Protocollo n. **P-2003**

**Oggetto: Adozione del Piano Particolareggiato del Terminal di Fusina.**  
Trasmissione osservazioni

Direzione  
Sviluppo del Territorio  
ed Edilizia

Al Dirigente  
**Pugliese Turiddu**  
**Area Pianificazione Strategica**  
San Polo, 1296  
**VENEZIA**

Servizio  
Affari Generali e Amministrativi  
**Ufficio Procedure Urbanistiche**

Responsabile  
Anna Oprandi

Sede di Venezia  
Cannaregio, F.ta Vendramin n.2396  
30121 - Venezia  
tel. 041.274.7167  
tel. 041.274.7188  
fax 041.274.7161  
urbvc.amministrativo@comune.venezia.it

Per i successivi provvedimenti di competenza, si comunica che, a seguito dell'avvenuta pubblicazione dello strumento urbanistico indicato in oggetto, dal 20/05/2008 al 30/05/2008 e nei 20 giorni successivi e quindi entro il giorno 19/06/2008, è pervenuta la seguente osservazione "FUORI TERMINE", che si tramette in copia conforme all'originale:

Pos.	Prot. G.	Data	Ditta
6	2008.0266391	23/06/2008	Autorità Portuale di Venezia

N.B.: Osservazioni trasmesse n. 1, su un totale complessivo di n. 6 ricevute.

La Responsabile del Servizio  
- Anna Oprandi -





6



# Autorità Portuale di Venezia

APV/76110-PIAN-DTEC/ 8004

Venezia, 19.6.2008

COMUNE DI VENEZIA

Prot. 2008. 0266391 del 23/06/2008 ore 09,26

Mitt: AUTORITA' PORTUALE DI VENEZIA

Fascicolo

Ass Gabinetto del Sindaco - Staz virtuale prot e smist

Al Sindaco del Comune di Venezia

Prof. Massimo Cacciari

Ca' Farsetti

30100 Venezia VE

**Oggetto: Piano Particolareggiato di Fusina. Osservazioni.**

Con riferimento al Piano Particolareggiato di Fusina, adottato con Delibera di Giunta n° 312 del 09.05.2008, il sottoscritto Paolo Costa, nato a Venezia il 23/07/1943, in qualità di Commissario pro-tempore dell'Autorità Portuale di Venezia, e presso la stessa domiciliato, a Venezia, Santa Marta - Fabbricato 13, presenta le seguenti Osservazioni.

1. la superficie interessata dal Piano Particolareggiato è confinante con l'area ex Alumix, soggetta a procedimento di esproprio per pubblica utilità ex D.P.R. 327/2001, procedimento in corso a seguito della VPRG 28.06.2007 (ultima Conferenza di Servizi fra APV, Comune e Regione per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma relativo all'approvazione dell'opera pubblica denominata "Piattaforma Logistica Fusina – Terminal Autostrada del Mare"); in seguito all'esproprio, l'area è destinata ad essere acquisita al Demanio Marittimo – Ramo Marina Mercantile –, usuaria l'Autorità Portuale di Venezia, come previsto nell'AdP della CdS sopra citata. A seguito del Decreto del Presidente della Regione n.184 che approva l'Accordo di Programma, la VPRG è esecutiva dal 27 ottobre 2007. A seguito dell'esproprio, varrà quindi quanto previsto dal Codice della Navigazione per le aree confinanti con il Demanio Marittimo;
2. il pp adottato contraddice quanto approvato dallo stesso Comune di Venezia nella CdS sopra citata per tutta la parte di viabilità di adduzione a via dell'Elettronica (per la parte stradale di



## *Autorità Portuale di Venezia*

- “attacco” alla viabilità ordinaria, non è compatibile con il progetto approvato con l’Accordo di Programma);
3. la viabilità del pp insiste su via dell’Elettronica nella configurazione attuale, senza tener conto del progetto approvato nella CdS citata al punto 1: serve una valutazione del carico di traffico generato dal piano. L’innesto di quantità di veicoli così consistenti pone il problema della capacità dell’asse stradale di via dell’Elettronica, e dei nodi vicini, con conseguente necessità di adeguamento;
  4. per la parte del Piano lungo il Canale Malamocco – Marghera, vale quanto previsto dall’art.55 del CN, e cioè l’obbligo di parere dell’autorità marittima (APV) entro i 30 mt. dal limite del demanio marittimo;
  5. per quanto riguarda l’accesso acqueo sul Canale Malamocco – Marghera dei mezzi di linea, restano valide le osservazioni presentate all’epoca dell’adozione del precedente pp, ed in particolare “l’opportunità che il canale portuale Malamocco – Marghera venga solo attraversato dai mezzi pubblici di linea e non percorso per alcun tratto della sua lunghezza”; si ravvede inoltre su tale argomento la necessità di un parere aggiornato della Capitaneria di Porto;
  6. nella tavola di Piano n° 3 (A.1.1), lo stralcio PRG riporta l’area ex Alumix come D1.1.a, mentre, come già ricordato al punto 1, da ottobre 2007 l’area è destinata a Porto Commerciale – F 12.

Cordiali saluti,

Il Commissario

Prof. Paolo Costa