



Città metropolitana
di Venezia



Comune di
VENEZIA



PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO



NORME TECNICHE

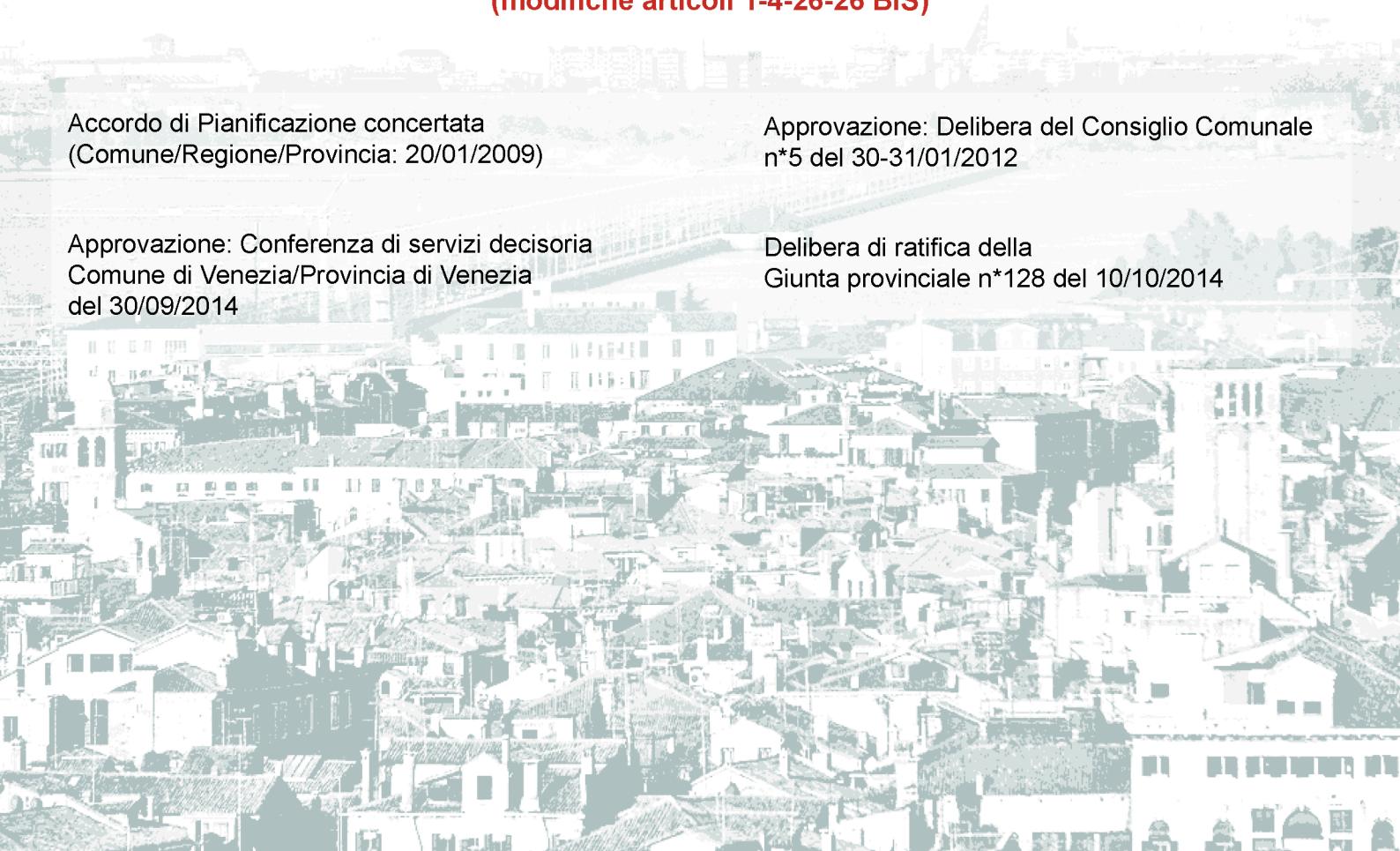
**Elaborato modificato a seguito della variante approvata con
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 6/02/2020
(modifiche articoli 1-4-26-26 BIS)**

Accordo di Pianificazione concertata
(Comune/Regione/Provincia: 20/01/2009)

Approvazione: Delibera del Consiglio Comunale
n°5 del 30-31/01/2012

Approvazione: Conferenza di servizi decisoria
Comune di Venezia/Provincia di Venezia
del 30/09/2014

Delibera di ratifica della
Giunta provinciale n°128 del 10/10/2014



NORME TECNICHE

Indice

TITOLO I Disposizioni generali

Art. 1 Ambito di applicazione ed elaborati	3
Art. 2 Obiettivi e scelte strutturali del Piano di Assetto del Territorio	4
Art. 3 Contenuti ed efficacia delle norme	5
Art. 4 Attuazione del piano e disposizioni generali per il P.I.	5

TITOLO II Ricognizione dei vincoli

Art. 5 Vincoli paesaggistici, ambientali e idrogeologico-forestali	8
Art. 6 Vincoli monumentali e archeologici	8
Art. 7 Altri elementi e fasce di rispetto	9
Art. 8 Rischio di Incidente Rilevante	9
Art. 9 Impianti emettenti onde elettromagnetiche	10
Art. 10 Rapporto con la pianificazione sovraordinata	10

TITOLO III Tutela del paesaggio e dell'ambiente

Art. 11 Invarianti di natura paesaggistica	11
Art. 12 Invarianti di natura ambientale	13
Art. 13 Prescrizioni comuni alle invarianti di natura ambientale e di natura paesaggistica	19
Art. 14 Invarianti di natura geologica	19
Art. 15 Fragilità e compatibilità ai fini dell'utilizzazione del territorio	19
Art. 16 Aree soggette a dissesto idrogeologico	21
Art. 17 Fragilità paesaggistico-ambientali	23

TITOLO IV Tutela dei beni storico-monumentali e architettonici

Art. 18 Centri Storici	25
Art. 19 Impianti urbanistici significativi	26
Art. 20 Isole minori della Laguna	26
Art. 21 Edifici e complessi monumentali, di interesse storico-testimoniale e Ville Venete	27
Art. 22 Pertinenze scoperte da tutelare	28

TITOLO V Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.)

Art. 23 Definizione degli Ambiti Territoriali Omogenei	29
Art. 24 Direttive per la formazione del P.I.	30
Art. 25 Interventi per A.T.O. e standard qualitativo dei servizi	30

TITOLO VI Sistema insediativo e infrastrutturale

Art. 26 Aree di urbanizzazione consolidata	31
Art. 26 bis Ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017 e consumo di suolo	32
Art. 27 Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale	32
Art. 28 Opere incongrue ed elementi di degrado	32
Art. 29 Aree di riqualificazione e/o riconversione	33
Art. 30 Linee preferenziali di sviluppo insediativo	33
Art. 31 Limiti fisici all'espansione	34
Art. 32 Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi	34
Art. 33 Destinazioni d'uso specifiche	35
Art. 34 Attrezzature e servizi di maggior rilevanza	35
Art. 35 Infrastrutture e mobilità	36
Art. 35 bis	37

TITOLO VII Ambiti da tutelare e valorizzare

Art. 36 Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione	39
Art. 37 Ambiti per la formazione dei Parchi e delle Riserve di interesse comunale	39
Art. 38 Bosco di Mestre	40



Art. 39 Aree preferenziali per interventi di riqualificazione ambientale, di forestazione e di ricostruzione del paesaggio agrario	40
Art. 40 Ambito agrario ed edificazione diffusa	40
Art. 41 Aree agricole in ambito lagunare	41
Art. 42 Elementi della rete ecologica	42
TITOLO VIII Indirizzi e criteri generali	
Art. 43 Perequazione urbanistica	43
Art. 44 Credito edilizio	44
Art. 45 Compensazione urbanistica	44
Art. 46 Accordi tra soggetti pubblici e privati e del terzo settore	45
Art. 47 Sostenibilità energetica e ambientale	45
Art. 48 Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive	46
Art. 49 Criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria	47
Art. 50 Grandi strutture di vendita	47
Art. 51 Attività ricettive	48
Art. 52 Riserva o cessione di aree per edilizia residenziale pubblica e convenzionata	48
Art. 53 Norme Transitorie	48

TITOLO I Disposizioni generali

Art. 1 Ambito di applicazione ed elaborati

La disciplina del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) persegue le finalità di cui all'art. 2 della Legge Urbanistica Regionale n. 11/2004, delinea le scelte strategiche di assetto territoriale e gli obiettivi di sviluppo per il governo dell'intero territorio comunale, promuovendo uno sviluppo sostenibile e durevole a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini e senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, pertanto detta disposizioni di carattere strutturale e non operative e quindi non ha efficacia conformativa della proprietà e non costituisce vincoli localizzativi preordinati all'esproprio.

Costituiscono parte integrante e sostanziale del P.A.T. e hanno specifica valenza urbanistica i seguenti documenti:

A) Elaborati cartografici, redatti in scala 1:10.000, e normativi con carattere prescrittivo:

- Tav. 1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale
- Tav. 2 Carta delle Invarianti
- Tav. 3 Carta delle Fragilità
- Tav. 4.a Carta della Trasformabilità
- Tav. 4.b Carta della Trasformabilità: Valori e Tutele
- Tav. 4.c Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O. in scala 1: 50.000)
- Tabella di corrispondenza Voci legenda – classi Quadro Conoscitivo
- Tav. 5 Carta degli Ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della L.R. 14/2017 *(nota: Tavola introdotta con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 6 febbraio 2020 di variante al PAT in adeguamento alle disposizioni regionali L.R. 14/2017 per il contenimento del consumo di suolo)*

Norme Tecniche

Norme Tecniche Allegato A – Ambiti Territoriali Omogenei

Norme Tecniche Allegato B – Compatibilità geologica ai fini urbanistici e Dissesto Idrogeologico

B) Elaborati con carattere ricognitivo e descrittivo e valore ermeneutico, in quanto contribuiscono a meglio definire i criteri, gli obiettivi e le strategie territoriali del P.A.T. in relazione alle scelte di carattere operativo che dovrà operare il Piano degli Interventi (P.I.).

Relazione Tecnica Generale

Relazione di Progetto

Relazione su banche dati e Quadro Conoscitivo

Quadro Conoscitivo (QC banca dati alfa numerica e vettoriale)

V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica)

VINCA (Valutazione di Incidenza Ambientale)

Allegato 1. Analisi Geologica

Allegato 2. Relazione di Compatibilità Idraulica

Allegato 3. Relazione Agronomica - Ambientale

Allegato 4.1 Analisi Socio-Economica finalizzata al dimensionamento del P.A.T.

Il quadro demografico e abitativo – previsioni e scenari

Allegato 4.2 Analisi Socio-Economica finalizzata al dimensionamento del P.A.T.

Il quadro economico – previsioni e scenari

Allegato 5. Studio sull'impiego della perequazione urbanistica, dei crediti edilizi e della compensazione urbanistica nell'ambito del P.A.T.

Allegato 6. Studio sulla valutazione e mappatura dei valori fondiari nell'ambito del P.A.T.

Allegato 7. Studio sulle fonti energetiche rinnovabili nel territorio comunale



Allegato 8. Studio su infrastrutture e accessibilità nel territorio comunale

Carta Litologica
Carta Idrogeologica
Carta Geomorfologia
Carta dell'uso del Suolo agricolo
Carta della SAU
Carta del Valore naturalistico relativo
Carta del paesaggio agrario
Carta dei sistemi eco relazionali
Carta delle pressioni antropiche - elementi generatori di pressione
Carta delle pressioni antropiche - areali sottoposti a pressione

PL1_Inquadramento territoriale e ambiti di competenza
PL2_Carta Idrografica
PL3_Carta della rete fognaria. - Tavola 1/2
PL4_Carta della rete fognaria. - Tavola 2/2
PL5_Carta dei bacini idrografici
PL6_Carta della litologia di superficie
PL7_Carta degli allagamenti
PL8_Carta dei progetti in corso
PL9_Carta del rischio idraulico dei corpi idrici ricettori

Le indicazioni grafiche, contenute nelle Tavole 4, non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al P.I., e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.

Nel caso di discordanze tra norme tecniche ed elaborati grafici prevalgono le prime.

In caso di contrasto tra norme diverse, prevale quella avente maggior grado di tutela degli obiettivi di sostenibilità del Piano evidenziati nella Valutazione Ambientale Strategica (d'ora in poi denominata V.A.S.), e in ogni caso quelle che disciplinano i vincoli, le invarianti e le limitazioni della trasformabilità.

Art. 2 Obiettivi e scelte strutturali del Piano di Assetto del Territorio

Gli obiettivi di carattere generale che il P.A.T. persegue, coerentemente con quanto disposto dalla legislazione regionale e nazionale, nonché con la pianificazione sovraordinata, sono:

- salvaguardare e valorizzare le emergenze ambientali e paesaggistiche del territorio a partire dalla Laguna di Venezia, dal sistema dei corsi d'acqua della Terraferma, dalla gronda lagunare e dai litorali, come elementi strutturali e strutturanti del territorio;
- tutelare e recuperare i centri storici e tutti gli elementi di valore architettonico-monumentale e storico-testimoniale, quali momenti della memoria e di organizzazione del territorio;
- promuovere la Città nell'area vasta come luogo di eccellenza di servizi per le persone e le imprese, anche in relazione all'asse Venezia-Padova come centralità di rango regionale;
- garantire lo sviluppo economico e sociale, limitando lo spreco di territorio con la formazione, in Terraferma, di una cintura di aree verdi in cui sia favorita la naturalizzazione dell'ambiente e la tutela del paesaggio;
- riqualificare l'ambiente urbano rimuovendo elementi di degrado e costituendo occasioni per il rafforzamento delle centralità esistenti o il radicamento di nuove;
- organizzare la struttura complessiva del territorio, pur riconoscendo e valorizzando le specificità di cui lo stesso è composto;
- prevenire e ridurre i rischi connessi all'uso del territorio e alle sue risorse, al fine di garantire la sicurezza degli abitati e la difesa idrogeologica dei suoli;
- promuovere una trasformazione urbanistica funzionalmente equilibrata e uno sviluppo adeguato a soddisfare le esigenze socio-economiche del presente senza compromettere la conservazione e l'utilizzo futuro delle risorse, in particolare di quelle non riproducibili.

Art. 3 Contenuti ed efficacia delle norme

Le presenti norme fanno specifico riferimento a quanto descritto nelle cartografie di piano e costituiscono le disposizioni strutturali della pianificazione urbanistica comunale e formulano direttive e prescrizioni finalizzate alla formazione del P.I. e, quindi, con efficacia sugli altri strumenti urbanistici successivi.

Dalla data di adozione del P.A.T., limitatamente alle prescrizioni espressamente previste nelle presenti norme, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della L.R. 11/2004, fino alla sua entrata in vigore e, in ogni caso, per un periodo massimo di cinque anni.

Il piano regolatore generale vigente, fatta eccezione per gli elementi soggetti alla salvaguardia di cui al comma precedente, mantiene efficacia fino all'approvazione del P.A.T.

A seguito dell'approvazione di tale piano, il piano regolatore generale vigente acquista il valore e l'efficacia del P.I. per le sole parti compatibili con il P.A.T.

Art. 4 Attuazione del piano e disposizioni generali per il P.I.

Il P.I. attua il P.A.T. e può essere redatto in unica soluzione estesa all'intero territorio comunale o per singoli Ambiti Territoriali Omogenei o con provvedimenti parziali.

In sede di formazione del primo P.I., ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, questo, in rapporto con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali, e in coerenza e in attuazione del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), sulla base del quadro conoscitivo aggiornato, provvede quanto meno ad estendere la trattazione disciplinare a tutto il territorio comunale al fine di delineare un quadro di coerenza per l'applicazione dei nuovi istituti giuridici e dei progetti di riqualificazione, anche in rapporto alle principali finalità della legge.

L'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del P.A.T. può successivamente avvenire per fasi, attraverso varianti al P.I., nel periodo di sua vigenza, che predispongono l'attuazione dello scenario di sviluppo per parti limitate di territorio e/o per temi. In ogni caso ogni variante al P.I. è tenuta ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal P.A.T. e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del P.A.T. stesso.

Il P.I. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio in coerenza e in attuazione del P.A.T., indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano e le priorità in coerenza con gli altri strumenti di programmazione, anche economica, del Comune.

In particolare le azioni strategiche che riguardano le trasformazioni urbanistiche e ambientali possono essere avviate solo in presenza di risorse disponibili e/o mobilitabili per un'attuazione degli interventi che ne garantisca la loro sostenibilità, con particolare riferimento agli aspetti infrastrutturali, ambientali e di dotazione qualitativa di standard.

Nell'ambito del procedimento di formazione del Piano degli Interventi, il Comune può attuare procedure di evidenza pubblica finalizzate a concludere accordi con soggetti privati per assumere nello strumento di pianificazione progetti o iniziative di rilevante interesse pubblico, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, nonché all'attribuzione di diritti edificatori a fronte degli oneri derivanti dall'incremento delle dotazioni territoriali, con le priorità per quegli interventi tesi a soddisfare gli obiettivi di qualità urbana e ambientale definiti dal P.A.T. per ogni singolo A.T.O.

La quantità di suolo consumabile al di fuori degli ambiti di urbanizzazione consolidata, ai sensi della LR 14/2017, è pari a 258,28 ettari, come stabilito con decreto del Direttore della Direzione della Pianificazione Territoriale della Regione Veneto n. 46 del 6 marzo 2019. *(nota: comma introdotto con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 6 febbraio*

2020 di variante al PAT in adeguamento alle disposizioni regionali L.R. 14/2017 per il contenimento del consumo di suolo)

Il P.I. monitora il dimensionamento del P.A.T., dal momento della sua adozione in Consiglio Comunale, e a tal fine può predisporre un apposito Registro Fondiario e della Produzione Edilizia volumetrica, con la specificazione della superficie utilizzata e sottratta alla quantità di suolo consumabile del nuovo volume assentito e realizzato. *(nota: comma modificato con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 6 febbraio 2020 di variante al PAT in adeguamento alle disposizioni regionali L.R. 14/2017 per il contenimento del consumo di suolo)*

Il P.I. può apportare modifiche al P.A.T. senza costituire variante allo stesso, come specificatamente evidenziato nei successivi articoli delle presenti norme, fatta salva la tutela degli elementi ambientali che richiedono, prima di apportare variazione, la Valutazione di Incidenza Ambientale, e in particolare per:

- a) la localizzazione/realizzazione di un'opera pubblica o di interesse pubblico;
- b) il recepimento dei contenuti della pianificazione sovraordinata che comportino automatica variazione degli strumenti urbanistici comunali;
- c) l'applicazione di norme giuridiche che comportino automatica variazione degli strumenti urbanistici comunali;
- d) limitate variazioni al perimetro degli A.T.O., nel rispetto del dimensionamento del P.A.T., conseguenti la definizione a scala più dettagliata delle previsioni urbanistiche;
- e) l'introduzione di modifiche di carattere meramente attuativo che assicurino la flessibilità del sistema di pianificazione a condizione che:
 - non vengano modificati le linee direttrici ed i contenuti sostanziali del P.A.T.;
 - non siano compromessi gli obiettivi di sostenibilità analizzati nella V.A.S. e nella VINCA;
- f) l'introduzione di modifiche relative a localizzazione di elementi conseguente all'aggiornamento di dati analitici;
- g) l'aggiornamento e la ricognizione dei vincoli;
- h) il riconoscimento di eventuali nuove terre emerse.

i) l'individuazione di nuove aree di riqualificazione e/o riconversione o per modificare il perimetro di quelle individuate nel P.A.T., per meglio adeguarlo alla situazione reale degli insediamenti, fermo restando i limiti di dimensionamento dell'A.T.O. di appartenenza e gli obiettivi di qualità del P.A.T.

Il P.I. può apportare variazioni non sostanziali alle quantità del dimensionamento, previste per ogni singolo A.T.O. nell'Allegato A alle presenti norme, fermo restando il dimensionamento complessivo del P.A.T. e la quantità massima di suolo consumabile stabilita dalla Regione Veneto con Ddr n.46 del 6 marzo 2019. *(nota: comma modificato con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 6 febbraio 2020 di variante al PAT in adeguamento alle disposizioni regionali L.R. 14/2017 per il contenimento del consumo di suolo)*

Per i compendi di pertinenza del demanio o del patrimonio dello Stato o della Regione, le scelte di assetto e gli obiettivi di sviluppo individuati dal P.A.T. hanno valore indicativo, rimanendo gli stessi destinati agli usi attuali fino a quando permarrà l'uso governativo o regionale del bene. Il P.I. di conseguenza consente gli interventi edilizi finalizzati alla permanenza di tali funzioni e prevede destinazioni d'uso diverse, in coerenza con il P.A.T., solo in caso di dismissione o di alienazione dei compendi stessi o di concerto con gli organi statali e regionali competenti.

Poiché il P.A.T., non definisce l'articolazione e la localizzazione degli interventi, ma solo il dimensionamento complessivo per ciascun A.T.O., ogni P.I. e sua Variante dovrà essere sottoposto a Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA), anche quando le incidenze possono essere causate dagli impatti indiretti e cumulativi, al fine di garantire la funzionalità ecologica delle reti ecologiche di livello locale e comunitario.

In relazione al parere espresso dalla Commissione Regionale VAS n. 13 del 26/02/2014 ed in considerazione dell'istruttoria Tecnica per la Valutazione di Incidenza ambientale del PAT, si prescrive:

- di verificare la necessità di avviare la procedura per la valutazione di incidenza ai sensi della normativa vigente per gli strumenti pianificatori (come ad esempio P.I., P.U.A. e programmi complessi), i progetti e gli interventi con riferimento alle seguenti Norme di Piano: articoli 25, 26, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 39, 40, 41, 42, 50 e 51. Non è necessaria la procedura di valutazione di incidenza per i progetti ed interventi in area residenziale (così come previsto al punto V) lettera B, §3 dell'allegato A alla D.G.R. 3173/2006 al fine di semplificare l'iter autorizzativo di progetti e interventi);
- che nella progettazione definitiva della viabilità di interesse strategico venga prevista:
 - la realizzazione di sottopassi faunistici (ecodotti) di sezione quadrata o rettangolare con una apertura minima di 40-50 cm di lato e altezza minima di 50 cm (ottimali per entrambe le direzioni almeno 80-100 cm), aperti sul lato superiore tramite griglie di aerazione, oppure sul lato inferiore a diretto contatto con il suolo. Tali sottopassi possono essere anche associati a funzioni di drenaggio delle acque piovane purché sia garantita una pendenza di almeno 1'1% in modo da evitare ristagni d'acqua o allagamenti.

-l'installazione di apposita segnaletica stradale verticale per informare gli utenti dell'infrastruttura e mitigare eventuali problemi legati alla sicurezza stradale nei tratti che più manifestano eventuali fenomeni migratori;

-la verifica dell'eventuale necessità di realizzazione di siti riproduttivi alternativi al fine di dirigere i flussi migratori lontano dall'infrastruttura, esclusivamente nel caso in cui i precedenti accorgimenti non fossero sufficienti sulla base delle evidenze derivanti dai monitoraggi;

- di pianificare e progettare la gestione degli scarichi degli ambiti di nuova realizzazione compatibilmente con l'esigenza di mantenere e migliorare la qualità delle acque dei corpi idrici riferibili al sito;
- che i progetti di conservazione e valorizzazione ambientale individuati con i P.I. e riferiti al mantenimento o miglioramento dello stato di conservazione di habitat, habitat di specie e specie di cui alle Direttive comunitarie 92/43/CEE e 2009/147/CE, vengano sviluppati secondo i principi e le indicazioni riportate nel documento "Indicazioni operative per la redazione dei Piani di Gestione per i siti della rete Natura 2000" (cap. 5 e 6) di cui all'allegato A alla D.G. R. 4241/08;
- di subordinare l'attuazione delle azioni di conservazione attiva di habitat e specie di cui alle Direttive comunitarie 92/43/CEE e 2009/147/CE alla valutazione da parte dell'Autorità competente per la Valutazione d'Incidenza per gli aspetti di cui all'art. 5, comma 3, del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii.;

Oltre a quanto riportato al comma precedente, in sede di attuazione del Piano occorre ottemperare alle seguenti ulteriori prescrizioni:

- il Piano degli Interventi dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale;
- il Piano comunale di zonizzazione acustica dovrà essere adeguato in relazione alle previsioni attuative del Piano degli Interventi;
- in sede di monitoraggio dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli obiettivi descritti nel Rapporto Ambientale.

TITOLO II Ricognizione dei vincoli

Art. 5 Vincoli paesaggistici, ambientali e idrogeologico-forestali

Il P.A.T., nella Tavola 1, evidenzia, a titolo ricognitivo e non esaustivo, le aree sottoposte a vincolo dalla vigente legislazione in materia. In particolare evidenzia i vincoli:

- paesaggistici ex decreto legislativo 42/2004 parte III
- vincolo paesaggistico - corsi d'acqua
- siti di importanza comunitaria (SIC) e zone di protezione speciale (ZPS) – Rete Natura 2000
- idrogeologico-forestale

Il P.I. aggiorna la ricognizione dei vincoli, senza costituire variante al P.A.T., e precisa la disciplina dei diversi contesti assoggettati a vincolo in funzione delle loro caratteristiche e in relazione al livello di rilevanza e integrità dei valori presenti. Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la cogenza delle relative norme di tutela.

In particolare il P.I. definisce le trasformazioni compatibili con i valori paesaggistici e ambientali e le azioni di recupero e riqualificazione, nonché gli interventi di valorizzazione del paesaggio e di tutela ambientale quali:

- a) il mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie, tenuto conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;
- b) la previsione di linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili con i diversi livelli di valore riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio;
- c) il recupero e la riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela compromessi o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti.

Art. 6 Vincoli monumentali e archeologici

Il P.A.T., nella Tavola 1, evidenzia, a titolo ricognitivo e non esaustivo, gli immobili sottoposti a vincolo ai sensi del decreto legislativo n. 42 /2004 (già Legge 1089/39 e complessi di immobili ex lege 171/73), nonché le aree assoggettate a vincolo archeologico. La mancata indicazione nel P.A.T. di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge, ancorché non riportati nel quadro conoscitivo, non esime dalla rigorosa applicazione della specifica disciplina in materia. Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili, individuati nella tav. 1 del P.A.T., che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui al Codice dei Beni Culturali (D.Lgs. 42/04 e s.m.i.).

Il P.I. specifica nel dettaglio e aggiorna l'individuazione cartografica dei manufatti (Tavola 1 del P.A.T.), di cui al presente articolo, e detta specifiche prescrizioni per la conservazione il recupero e la valorizzazione degli immobili e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti e favorendo un uso compatibile con le loro caratteristiche.

Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela ai sensi del presente articolo devono prioritariamente:

- garantire la protezione e la conservazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e morfologiche dell'impianto originario;
- prevedere il mantenimento e/o ripristino dei segni di valore storico testimoniale caratterizzanti il sito;
- definire la sistemazione delle aree scoperte pubbliche o private circostanti l'immobile vincolato, con particolare attenzione sia agli elementi di arredo che quelli arborei ed arbustivi.

Nelle aree sottoposte a vincolo archeologico e nelle aree a rischio archeologico il P.I. definisce le cautele e le procedure da osservare in caso di scavo nel sottosuolo.

Art. 7 Altri elementi e fasce di rispetto

Il P.A.T., nella Tavola 1, individua inoltre, a titolo ricognitivo e non esaustivo:

- le fasce di rispetto delle principali infrastrutture viarie e ferroviarie e le opere e le infrastrutture che comunque determinano una fascia di rispetto sulla base di norme nazionali o regionali, all'interno delle quali trova applicazione la disciplina indicata dal P.I., nei limiti precisati dalla disciplina di settore; le fasce di rispetto relative alle infrastrutture permangono solo con l'effettiva esistenza dell'infrastruttura stessa; il P.I. pertanto provvede a verificare e ad aggiornare le fasce di rispetto e le opere e le infrastrutture che le determinano;
- le fasce di rispetto e le zone di tutela dei fiumi, canali, invasi naturali e artificiali, anche ai fini di polizia idraulica e di tutela del rischio idraulico, per le quali sono previste, dalla normativa vigente, fasce di rispetto o limitazioni agli usi dei suoli circostanti; in particolare i vincoli, con particolare riferimento alle fasce di rispetto, derivanti dal R.D. 368/1904 e dal R.D. 523/1904, estesi a tutte le opere idrauliche e di bonifica, secondo la fattispecie, sono inderogabili e hanno effetti diretti sull'attività edilizia; il P.I. può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate ed a quelle alle stesse contigue, fasce diverse da quelle previste dal comma 1, lettera g) dell'art. 41 della L.R. 11/2004 tenuto conto degli allineamenti esistenti nell'ambito dell'urbanizzazione consolidata o di trasformazione previsti dal P.A.T.;
- le discariche, degli impianti di depurazione autorizzati e degli impianti di trattamento rifiuti, ne precisa il perimetro e i limiti all'edificazione previsti dalla normativa di settore; le fasce di rispetto sono destinate alla protezione della struttura e al suo eventuale ampliamento;
- le fasce di rispetto aeroportuale, all'interno delle quali sono ammessi gli interventi di zona nei limiti della legislazione vigente in materia e in coerenza con il Piano di Rischio Aeroportuale dell'aeroporto "Marco Polo" di Tessera-Venezia adottato con Delibera del C.C n.49 del 24/06/2013 e alle relative mappe di vincolo di cui al Decreto Enac di approvazione n.6767 del 17/01/2013;
- le aree demaniali portuali compresi i canali di grande navigazione, le fasce demaniali (10 m dal ciglio sponda) e le relative fasce di rispetto (30 m dal limite demaniale, art. 55 del Codice della Navigazione) ai sensi del decreto 06/04/1994 di individuazione delle circoscrizioni territoriali delle Autorità Portuali del Ministero dei Trasporti e della Navigazione, con esclusione degli ambiti oggetto dell'Accordo di Programma per la connessione del sistema tramviario con il terminal passeggeri di S. Basilio a Venezia;
- le fasce di rispetto delle reti tecnologiche determinate dalle specifiche disposizioni di legge, per le quali il P.I. provvede a determinare l'esatta estensione e a disciplinare gli interventi ammessi anche mediante previsioni di razionalizzazione e ottimizzazione di quelle esistenti da concordare con gli enti competenti;
- i perimetri di vincolo cimiteriale all'interno dei quali trova applicazione la disciplina di zona indicata dal P.I., nei limiti precisati dalla normativa di settore;
- gli allevamenti zootecnici intensivi, per i quali, in sede di P.I., verrà verificato il loro reale carico zootecnico, le caratteristiche di stabulazione e gestione delle deiezioni per una precisa definizione dell'allevamento zootecnico stesso e della relativa fascia di rispetto, ai sensi della normativa vigente in materia.

Il P.I. verifica la compatibilità degli interventi anche in relazione al vincolo sismico, sulla base della legislazione e delle normative vigenti in materia (O.P.C.M. 3274/2003, D.G.R. 67/CR/2003, O.P.C.M. 3519/2006, D.G.R. 71/2008).

Art. 8 Rischio di Incidente Rilevante

Il P.A.T., nella Tavola 1, indica gli ambiti assoggettati a Rischio di Incidente Rilevante (R.I.R.) entro i quali si applicano i relativi limiti all'edificazione.

Il P.I. stabilisce la gradazione delle modalità di utilizzazione dei suoli e degli interventi da mettere in atto tenuto conto delle valutazioni dei possibili scenari incidentali e, in particolare, di alcuni criteri quali:

- difficoltà di evacuare soggetti deboli e bisognosi;
- difficoltà di evacuare i soggetti residenti in edifici pluripiano (più di cinque) e grandi aggregazioni in luoghi pubblici;
- minore difficoltà di evacuare soggetti residenti in edifici bassi o isolati;
- minore vulnerabilità di attività caratterizzate da bassa permanenza temporale di persone;
- generale maggiore vulnerabilità delle attività all'aperto rispetto a quelle al chiuso.

Al modificarsi della situazione di fatto, conseguente ad interventi di mitigazione e/o riduzione del rischio connesso alle attività industriali presenti, vengono a modificarsi anche gli ambiti interessati dal R.I.R. ed individuati nella Tavola 1, per cui il P.I. individua i nuovi ambiti e le relative limitazioni all'edificazione. Tale modifica nell'ambito di applicazione e delle relative "aree di tutela", determinate in base alle diverse distanze di sicurezza, viene verificata sulla base di un aggiornamento dei dati sulle zone di isorischio considerate e della "Rappresentazione degli scenari incidentali" di cui al D.M. 9 maggio 2001 e s.m.i.

Art. 9 Impianti emettenti onde elettromagnetiche

Il P.I. può individuare i siti "idonei", ovvero "idonei con limitazioni", per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico, a seguito di puntuali ed approfondite valutazioni in merito alla loro compatibilità urbanistica e paesaggistica e con motivazioni rispettose dei principi di ragionevolezza e di precauzione, secondo i criteri sotto indicati.

Il P.I. può prevedere, ove possibile, la delocalizzazione dei siti oggi non conformi alle compatibilità sopra indicate.

Compatibilità urbanistica: localizzazioni e/o tipologie di impianto che non precludano l'attuazione di previsioni del PRC o di programmi, relativi alla realizzazione di infrastrutture o attrezzature di interesse pubblico ovvero nell'ampliamento di quelle esistenti.

Compatibilità paesaggistica: localizzazioni e/o tipologie di impianto che non incidano sui caratteri, dell'ambiente e del paesaggio, da tutelare con particolare riferimento:

- a) alle invarianti di natura paesaggistica e ambientale;
- b) alle invarianti di natura geologica;
- c) ai beni storico-monumentali e architettonici;
- d) agli impianti urbanistici significativi;
- e) alle isole minori della Laguna;
- f) agli edifici e complessi storico-testimoniali al di fuori dei centri storici;
- g) alle pertinenze scoperte da tutelare e ai contesti figurativi;
- h) ai coni visuali.

Eventuali discordanze tra la situazione reale e quella indicata in grafia di P.A.T., relativamente al tracciato degli elettrodotti, agli impianti di telefonia mobile e agli altri impianti emettenti onde elettromagnetiche, si risolvono a favore della situazione di fatto documentata.

Art. 10 Rapporto con la pianificazione sovraordinata

Il P.A.T. assume gli obiettivi definiti dal P.T.R.C. e dal P.T.C.P.

Recepisce, in particolare, dal vigente P.T.R.C., le seguenti previsioni:

Ambiti di Parchi o per l'istituzione di Parchi e riserve naturali ed archeologiche ed a tutela paesaggistica

Ambiti naturalistici di livello regionale

Zone umide

Centri Storici

Strade romane

L'intero territorio comunale è inoltre interessato dal P.A.L.A.V.

Il P.A.T., assumendo le direttive del P.A.L.A.V., conferma l'adeguamento dei previgenti strumenti urbanistici comunali allo stesso e verifica l'adeguamento delle previsioni all'attuale situazione di fatto.

TITOLO III Tutela del paesaggio e dell'ambiente

Art. 11 Invarianti di natura paesaggistica

Il P.A.T. valorizza e tutela gli ambiti territoriali e gli elementi che compongono il quadro delle invarianti di natura paesaggistica, al fine di arrestare i processi degenerativi in corso, orientando l'evoluzione verso situazioni di equilibrio e di riqualificazione delle caratteristiche del paesaggio. In particolare il P.A.T. individua, nella Tavola 2, i seguenti ambiti:

- a) Ambiti territoriali di importanza paesaggistica.
- b) Contesti figurativi.
- c) Itinerari e percorsi di interesse storico testimoniale e paesaggistico.
- d) Coni visuali.

a) Ambiti territoriali di importanza paesaggistica

Gli ambiti territoriali di importanza paesaggistica comprendono le aree in ambito lagunare e insulare particolarmente rappresentative del paesaggio di quel contesto e le aree agricole della terraferma, che rappresentano un paesaggio agrario che mitiga il contrasto con l'intensa frammentazione degli spazi più urbanizzati della città.

Il P.I. sulla base di specifici elementi analitici può meglio definire i perimetri degli ambiti territoriali di importanza paesaggistica, individuando gli eventuali elementi detrattori che compromettono la qualità paesaggistica dei luoghi, indicando le necessarie misure di riqualificazione, anche utilizzando il credito edilizio.

Il P.I. detta la disciplina per il riutilizzo e la riconversione degli edifici esistenti finalizzati anche alla realizzazione di attività agrituristiche, per la nuova edificazione in zona agricola definendo eventualmente gli ambiti, in prossimità dei nuclei rurali o urbani esistenti, entro i quali questa andrà localizzata e quelli entro i quali è ammessa la realizzazione di strutture sportive private, quali ad esempio piscine scoperte e campi da tennis, nonché per l'eventuale realizzazione di attrezzature finalizzate alla migliore fruizione dei luoghi.

Il P.I., al fine di definire i parametri degli interventi di restauro paesistico, individua:

- i parametri di ricostruzione del verde agrario;
- gli elementi emergenti presenti all'interno degli ambiti di importanza paesaggistica;
- l'abaco delle specie arboree e arbustive ammesse.

Ai fini della tutela delle caratteristiche degli ambiti territoriali di importanza paesaggistica il P.I. verifica le modalità per conservare e valorizzare principalmente i seguenti elementi:

- la rete dei fossi, dei canali di irrigazione e di scolo, dei collettori, nonché le loro arginature anche ai fini del miglioramento dell'assetto idraulico;
- le rive e le sponde delle isole lagunari e dei canali;
- l'assetto viario podereale ed interpodereale, avendo riguardo a non impermeabilizzare permanentemente il suolo;
- le emergenze naturalistiche lungo i corsi d'acqua;
- le formazioni boscate puntuali (emergenze floristiche, boschetti, zone umide, ecc.) prevedendo interventi finalizzati all'inserimento, al miglioramento e/o incremento di quinte arboreo/arbustive al fine di permettere la ricostruzione di biocenosi associate al paesaggio;
- i grandi alberi, le alberate formali ed informali.

Il P.I. inoltre provvede a disciplinare:

- l'ambiente rurale regolamentando l'attività edificatoria con l'individuazione degli elementi consentiti sia di carattere residenziale sia rispetto agli annessi rustici ivi comprese le serre, compatibilmente con la vigente legislazione sulle aree agricole;

- le aree di affaccio lagunare prevedendo il ripristino dell'ideale condizione del sistema idrografico per quelle particolarmente degradate ed individuando le aree di recente bonifica da destinare al lagunaggio e alla rinaturalizzazione con la formazione eventuale di laghi o paludi;
- le aree delle isole della laguna con particolare riguardo al contesto nel quale si collocano e al rapporto visuale con la laguna stessa;
- la formazione di percorsi di collegamento delle emergenze storico-naturalistiche presenti per consentire la fruizione collettiva a scopo ricreativo e didattico-culturale, nonché il recupero di strutture esistenti e l'eventuale realizzazione di nuove strutture per attività di supporto.

Prescrizioni

In tali ambiti non è ammessa l'apertura di nuove cave o discariche e non è consentita l'individuazione di nuove zone agro-industriali, nonché la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi. Non è altresì consentita l'installazione di insegne e cartelloni fatti salvi le insegne e cartelli indicatori di pubblici servizi o attrezzature pubbliche o di interesse pubblico di strutture ricettive e di esercizi pubblici.

Non è inoltre consentita la localizzazione di linee aeree di alta tensione e l'installazione di strutture per reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico qualora non dotate di idonei accorgimenti di mitigazione.

b) Contesti figurativi

Rappresentano le aree di contesto delle eccellenze paesaggistiche, nonché quelle in stretta connessione figurativa con alcuni complessi storico-monumentali, concorrendo a definire quadri paesaggistici di grande rilevanza e unicità (iconicità, riconoscibilità generale, identità condivisa, valenza simbolica) e quindi aree particolarmente rappresentative delle diverse tipologie di paesaggio meritevoli di tutela e protezione.

Il P.I. detta le norme finalizzate alla conservazione e valorizzazione del rapporto tra l'eccellenza paesaggistica e/o il complesso storico monumentale esistente ed il suo contesto figurativo, consentendo una lettura integrata dei caratteri identificativi dei singoli quadri paesaggistici. In particolare il carattere e l'individualità dei luoghi devono essere espressi mediante una attenta sistemazione delle aree a verde e di arredo, una coerente definizione dei materiali e dei colori ammessi per la sistemazione degli spazi scoperti, nonché un'illuminazione artificiale non invasiva.

Il P.I. provvede inoltre a disciplinare gli interventi volti a eliminare e/o mitigare eventuali elementi di degrado al fine di riqualificare complessivamente le aree che costituiscono il contesto figurativo dell'eccellenza paesaggistica e/o storico-monumentale anche mediante ricorso al credito edilizio e alla perequazione urbanistica.

Prescrizioni

All'interno dei contesti figurativi non sono ammesse nuove edificazioni; tali aree sono comunque computabili per l'edificazione delle aree finitime. Il P.I. può prevedere limitate integrazioni volumetriche purché coerenti con le finalità di valorizzazione e tutela e previa redazione di un P.U.A. - o di un Progetto Unitario qualora il P.I. già definisca a sufficienza dimensione e localizzazione degli interventi - esteso all'intero ambito e comprendente le eccellenze paesaggistiche e/o i complessi storico-monumentali oggetto di tutela. Sono ammesse le opere di urbanizzazione primaria a servizio degli insediamenti e/o delle attrezzature pubbliche esistenti. All'interno dei contesti figurativi posti in adiacenza a viabilità di connessione urbana e territoriale, non sono ammessi nuovi impianti di distribuzione carburanti per autotrazione.

Sono vietati tutti gli interventi che possano alterare la percezione delle eccellenze esistenti da tutelare.

c) Itinerari e percorsi di interesse storico testimoniale e paesaggistico

Il P.A.T. individua la rete degli itinerari di interesse storico, testimoniale e paesaggistico. Il P.I. può meglio definire i tracciati di quelli che si intende realizzare nell'arco di validità temporale del P.I. stesso predisponendo una disciplina di salvaguardia dei manufatti e delle attrezzature di arredo degli itinerari esistenti e, ove necessario, prevedendone di nuovi.

In particolare il P.I. prevede misure finalizzate a:

- mitigare e/o allontanare gli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale dei luoghi;
- recuperare funzionalmente i manufatti e le opere necessarie per lo studio e la conoscenza didattica divulgativa degli stessi;

- evidenziare con idonee soluzioni tutti gli elementi che costituiscono la peculiarità degli itinerari, prevedendone la fruizione in collegamento con il sistema insediativo e ambientale circostante;
- definire le aree in cui, anche all'esterno degli ambiti territoriali di importanza paesaggistica, in fregio agli itinerari è vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, ad esclusione delle tabelle di indicazione stradale, turistica e didattico divulgativa.

d) Coni visuali

Il P.A.T. Individua, e recepisce dal P.A.L.A.V., i principali coni visuali, appartenenti ai contesti figurativi finalizzati a tutelare vedute di particolare valore paesaggistico o di complessi architettonici singolari, laddove non ci siano altri strumenti di tutela dei siti.

Il P.I. precisa l'angolazione dei coni visuali definendo graficamente l'area interessata, e seleziona tra i coni visuali definiti dal P.A.T. quelli cui eventualmente attribuire differenti categorie di valore, come di seguito specificato:

- coni visuali di cui interessa la conservazione integrale della veduta nel rapporto tra soggetto e sfondo;
- coni visuali in cui sono presenti elementi incongrui e di disturbo percettivo nel rapporto tra soggetto e sfondo;
- coni visuali in cui sia l'originario rapporto tra soggetto e sfondo sia la gerarchia dei ruoli e la posizione degli elementi su ciascun piano utile della veduta, è stato profondamente alterato da elementi incongrui.

Il P.I. precisa e integra le previsioni del P.A.T. e disciplina i contesti interessati in relazione alle categorie individuate e alle loro specifiche caratteristiche, vietando l'interposizione di ostacoli tra il punto di vista e il paesaggio e/o i complessi da tutelare e prevedendo l'eliminazione o la mitigazione degli elementi detrattori.

Qualora l'elemento detrattore sia costituito da un manufatto edilizio che si ritiene necessario eliminare, la sua eliminazione potrà essere compensata o tramite crediti edilizi o tramite la realizzazione di altro organismo edilizio, al di fuori del cono visuale, qualora lo si ritenga coerente con gli obiettivi di tutela e valorizzazione dell'ambito in cui si colloca.

Art. 12 Invarianti di natura ambientale

Il P.A.T. individua, nella Tavola 2, gli ambiti territoriali di valorizzazione e tutela a fini naturalistici e ambientali caratterizzati da elevati livelli di naturalità e biodiversità ovvero dalla presenza di particolari specie vegetazionali e di coltura agraria, spesso associati a significativi valori paesaggistici, nonché ambiti a questi connessi che si intende tutelare e riqualificare sotto l'aspetto naturalistico/ambientale.

Il P.A.T. pertanto, anche in coerenza con il P.A.L.A.V., tutela e valorizza i seguenti elementi che compongono il quadro delle invarianti di natura ambientale:

- a) Laguna viva
- b) Casse di colmata
- c) Velme e barene
- d) Valli da pesca e peschiere di terra
- e) Motte
- f) Pinete litoranee, dune consolidate, boscate e fossili
- g) Aree di interesse ambientale
- h) Aree boscate, parchi e giardini di interesse ambientale, aree verdi dei forti
- i) Corridoi ecologici.
- j) Aree umide minori (tema rappresentato in Tavola 3)

a) Laguna viva

Il P.A.T. persegue la conservazione, la tutela, la rivitalizzazione e la valorizzazione dell'ambiente lagunare, inteso come patrimonio naturalistico, archeologico, storico e ambientale ed economico e l'eliminazione del processo di degrado del bacino lagunare, con particolare riguardo:

- alla protezione e valorizzazione dell'ambiente naturale ed all'unità fisica ed ecologica della laguna nel suo complessivo connotato e valore sistemico;
- alla mitigazione dei livelli di marea attraverso interventi di ripristino della morfologia lagunare e delle autoctone comunità vegetali fanerogame che ricostituiscano la resilienza della Laguna di Venezia all'allagamento da parte del mare;
- alla mitigazione dei livelli di marea attraverso interventi che rispettino gli equilibri idrogeologici, ecologici ed ambientali;
- al contrasto del fenomeno di erosione dei fondali, al ripristino delle batimetrie e delle autoctone comunità vegetali fanerogame e delle condizioni per la loro vita e proliferazione;
- al mantenimento e allo sviluppo della pesca anche tramite l'applicazione del vincolo di destinazione delle aree da assegnare a questa attività, fatte salve diverse destinazioni di aree da assegnare a specifici progetti sperimentali;
- al controllo e alla mitigazione del moto ondoso di superficie e all'erosione profonda derivante dal traffico acqueo.

Prescrizioni

Sono vietati interventi di bonifica idraulica, fatti salvi quelli finalizzati al recupero paesistico-ambientale di discariche esistenti, e per le necessità di espansione della città storica. Sono vietati gli interventi di riduzione e/o di chiusura degli specchi d'acqua, delle velme e delle barene, delle aree a canneto e delle zone umide generalmente intese salvo per le necessità di espansione della città storica.

Sono consentite operazioni di ripristino degli ambienti lagunari e/o manutenzione dei canali a fini idraulici, di vivificazione e di percorribilità, compresi gli interventi di mitigazione-compensazione che si rendono necessari ai sensi del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii., delle Misure di Conservazione e degli eventuali Piani di Gestione.

Sono consentite operazioni di eliminazione dei canali artificiali. Nel caso vanno ripristinati i luoghi.

E' altresì consentita la manutenzione degli impianti di itticultura e mitilicoltura presenti, con forme e materiali tradizionali ecocompatibili; per gli impianti dismessi vanno ripristinati i luoghi.

L'apposizione del vincolo vale solo al fine di evitare che le aree fondamentali per la pesca possano essere destinate ad attività di allevamento vongole, di fatto incompatibile creando una ulteriore difficoltà alle varie attività di pesca.

Ogni intervento dovrà verificare la possibile incidenza su habitat, habitat di specie o specie di interesse comunitario attraverso la procedura di Valutazione di Incidenza Ambientale.

b) Casse di colmata

Il P.A.T. persegue la conservazione, la tutela, la rivitalizzazione e la valorizzazione dell'ambiente lagunare anche attraverso la riqualificazione e il restauro ambientale delle porzioni delle casse di colmata A e D ricomprese all'interno del territorio comunale.

Il P.I. stabilisce apposite misure per governare i processi di rinaturalizzazione, impedire l'impaludamento delle aree marginali e garantire il ricambio ed ossigenazione delle acque; può inoltre prevedere di destinare tale ambito a parco territoriale previa concertazione con il contermine comune di Mira nel cui ambito territoriale ricadono per lo più le casse di colmata.

Prescrizioni

Sono consentiti unicamente interventi finalizzati alla rinaturalizzazione e miglior gestione dell'ambiente ed alla attività di studio e ricerca scientifica, compresi gli interventi di mitigazione-compensazione che si rendono necessari ai sensi del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii., delle Misure di Conservazione e degli eventuali Piani di Gestione.

In particolare sono vietati:

- movimenti di terreno e scavi con l'esclusione di quanto consentito ai sensi del presente articolo;
- introduzioni di specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni negative all'ecosistema;
- raccolta, asportazione e danneggiamento della flora spontanea ai sensi della L.R. 15 novembre 1974, n. 53 e successive modifiche e integrazioni.

c) Velme e barene

Il P.A.T., con l'obiettivo della conservazione, tutela, rivitalizzazione e la valorizzazione dell'ambiente lagunare, persegue anche la conservazione, la tutela e il ripristino dell'ambiente delle velme delle barene e delle zone a canneto.

Il P.I. disciplina in tali aree le attrezzature di supporto alla pesca professionale (capanni, deposito reti, bancali) prevedendo, ove necessario, il recupero ambientale e l'eventuale riordino di tali attrezzature che vanno comunque realizzate con forme e materiali tradizionali ed eco-compatibili. Al fine di conservare e di ripristinare le caratteristiche fisico-morfologico-ambientali del sistema delle barene e delle velme va limitato il fenomeno dell'erosione e garantita l'alimentazione con materiali compatibili con l'ecosistema.

Il P.I. individua inoltre gli ambiti relativi ai sistemi naturalistici misti di barena-canneto, in particolare quelli della Dossa, del Pagliata-Dese e del Silone, e disciplina gli interventi atti a tutelare tali sistemi consentendo tutti gli interventi atti a migliorare la qualità del biotopo e interdichino quelli che pregiudichino la consistenza e lo stato dei luoghi interessati dai canneti.

Prescrizioni

Sono vietati interventi di bonifica idraulica e di colmata nonché movimenti di terra, scavi, depositi e discariche, fatti salvi gli interventi per la manutenzione e per la realizzazione delle reti di pubblico interesse. Sono inoltre vietati interventi che pregiudichino la consistenza, lo stato dei luoghi interessati dai canneti, fatta salva la tradizionale attività del taglio della canna.

La formazione di nuove barene è consentita sulla base degli obiettivi idraulici da perseguire, tenendo conto della morfologia storica lagunare.

Sono consentiti, inoltre, gli interventi di mitigazione-compensazione che si rendono necessari ai sensi del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii., delle Misure di Conservazione e degli eventuali Piani di Gestione.

Ogni intervento dovrà verificare la possibile incidenza su habitat, habitat di specie o specie di interesse comunitario attraverso la procedura di Valutazione di Incidenza Ambientale.

d) Valli da pesca e peschiere di terra

d.1. Valli da pesca

Il P.A.T. tutela il paesaggio vallivo sia salvaguardandone le valenze storico-culturali, paesistiche ed ambientali che ogni valle unitariamente rappresenta, sia valorizzandone l'uso produttivo compatibile.

Il P.I. stabilisce una specifica disciplina sulla regolamentazione degli interventi previsti in tali ambiti, definendo tra l'altro la superficie massima consentita per il complesso dei manufatti e delle opere, comprensive delle vasche in terra, per l'acquicoltura.

Il P.I. inoltre individua le aree lagunari dove possono essere adibite o ripristinate le attività di vallicoltura estensiva, previo specifico progetto, che deve altresì verificare lo stato di conservazione dell'ambiente e le possibili incidenze su habitat, habitat di specie e specie di interesse comunitario mediante la procedura di Valutazione di Incidenza Ambientale. A tal fine devono essere utilizzate tecniche e materiali tradizionali, proprie delle cosiddette "valli aperte a serràgia".

Prescrizioni

Ai fini della realizzazione e/o ripristino di apparati frangivento, è consentito solo l'uso di specie autoctone o naturalizzate (ad esempio tamerici).

Fintanto che il P.I. non viene adeguato agli obiettivi ed alle direttive del P.A.T., sono consentiti esclusivamente:

- *interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro per i casoni e gli altri edifici presenti in valle;*
- *interventi di manutenzione e ripristino e realizzazione di opere e manufatti strettamente necessari allo svolgersi dell'attività di acquicoltura, di mantenimento o miglioramento ambientale o produttivo del sistema lagunare-vallivo nonché a supporto delle attività di acquicoltura;*
- *interventi necessari all'adeguamento di impianti e reti tecnologiche.*

Tutti gli interventi consentiti vanno realizzati con materiali tradizionali e in modo di garantire la compatibilità con le caratteristiche di manufatti tradizionali di valle e nel rispetto dei valori paesaggistico-ambientale dei luoghi.

d.2. Peschiere di terra

Il P.A.T. tutela gli ambienti delle peschiere di terra con riferimento alla loro situazione originaria o storica. Il P.I. provvede all'esatta individuazione degli ambiti delle peschiere di terra e disciplina le azioni consentite al fine di tutelare e

valorizzare tali ambiti e favorire e incentivare altresì la conduzione classica delle peschiere a fini produttivi rappresentata dal binomio peschiera-coltura orticola.

Prescrizioni

E' fatto divieto di alterare la morfologia propria delle peschiere di terra esistenti, fatti salvi gli interventi di manutenzione volti alla conservazione dell'ambiente.

e) Motte

Il P.A.T. individua le motte e le tutela. Il P.I. pertanto disciplina gli interventi volti alla loro conservazione e all'eventuale ripristino dei margini erosi, con modalità e materiali compatibili, sulla base di documentazioni storiche.

Prescrizioni

Sono vietati movimenti di terra e scavi, fatto salvo per ricerche e studi archeologici debitamente autorizzati.

f) Pinete litoranee, dune consolidate, boscate e fossili

f.1. Pinete litoranee

Al fine di tutelare e ripristinare e valorizzare le caratteristiche peculiari dei luoghi e dei sistemi ecologici ed ambientali presenti, il P.I., previa eventuale verifica della delimitazione degli ambiti delle pinete litoranee esistenti, definisce i diversi gradi di salvaguardia e/o fruizione di tali aree estesi ad una congrua fascia di protezione.

Il P.I. disciplina inoltre le strutture turistico-ricreative esistenti e ricomprese nella fascia litoranea verificandone la compatibilità con l'ambiente e prevedendo la riorganizzazione e la riqualificazione di eventuali aree e manufatti particolarmente degradati o comunque incongrui rispetto all'ambiente, anche utilizzando lo strumento del credito edilizio.

Al fine di consentire la fruizione a scopo ricreativo didattico-culturale il P.I. può individuare percorsi naturalistici attrezzati a condizione che non compromettano l'assetto naturalistico ambientale dei luoghi e che si utilizzino di preferenza eventuali tracciati esistenti, anche attraverso progetti specifici di riqualificazione ambientale d'intesa con le altre Amministrazioni competenti (Magistrato alle Acque, Regione, Servizi Forestali Regionali, Provincia) e in collaborazione con le organizzazioni di tutela ambientale.

Prescrizioni

Fino all'adeguamento del P.I. alle presenti norme, è vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi tipo, compresa l'apertura di nuove strade e l'allargamento di quelle esistenti, nonché l'impermeabilizzazione dei suoli; per i manufatti esistenti, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo e sono consentiti, inoltre, gli interventi di mitigazione-compensazione che si rendono necessari ai sensi del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii., delle Misure di Conservazione e degli eventuali Piani di Gestione.

f.2. Dune consolidate, boscate e fossili

Il P.A.T. individua e tutela le dune, boscate e fossili, e promuove il ripristino e la valorizzazione delle caratteristiche peculiari di tali ambiti e dei sistemi ecologici ed ambientali in essi localizzati, anche attraverso progetti specifici di riqualificazione ambientale d'intesa con le altre Amministrazioni competenti (Magistrato alle Acque, Regione, Servizi Forestali Regionali, Provincia) e in collaborazione con le organizzazioni di tutela ambientale.

In tali ambiti sono in parte ricompresi i geositi delle dune di Cà Roman e degli Alberoni e anche per tali ambiti, parimenti tutelati dal P.A.T., sono applicabili le disposizioni del presente articolo.

Il P.I. verifica l'esatta estensione degli ambiti dunali individuando altri frammenti di dune, ospitanti significative sopravvivenze dell'ambiente originario e disciplina gli interventi finalizzati agli obiettivi di tutela e valorizzazione del P.A.T.

Il P.I. individua gli interventi volti al ripristino e alla conservazione dell'ambiente naturale nonché le operazioni di miglioramento dell'assetto naturalistico.

Prescrizioni

E' vietato l'asporto di materiali e comunque l'alterazione dei profili delle dune, incluse le prime ondulazioni costituenti dune in formazione ed il sistema delle depressioni retrodunali.

E' ammessa la manutenzione e l'adeguamento delle reti tecnologiche, previa definizione delle misure da adottare contestualmente per la tutela e/o il ripristino dell'ambiente.

Per i manufatti esistenti, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo, salvo che i previgenti strumenti di pianificazione e il P.I. non individui manufatti da ritenersi incongrui rispetto all'ambiente.

Sono consentiti, inoltre, gli interventi di mitigazione-compensazione che si rendono necessari ai sensi del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii., delle Misure di Conservazione e degli eventuali Piani di Gestione.

*All'interno dei siti Natura 2000 nelle aree di nidificazione di fraticello (*Chradrius alexandrinus*) e fraticello (*Sternula albifrons*) di norma non è consentita la pulizia degli arenili con mezzi meccanici.*

g) Aree di interesse ambientale

Il P.A.T. individua gli ambiti territoriali di preminente valenza ambientale:

- nel territorio agricolo quelli che costituiscono le principali fasce di connessione ecologica fluviale, perfluviale e territoriale con la rete ecologica provinciale;
- nel territorio lagunare quelli che sono volti alla tutela e alla valorizzazione, con particolare riferimento alle caratteristiche morfologiche e floristiche e faunistiche.

Tali ambiti sono da considerarsi prioritari nell'applicazione delle misure U.E. relative a interventi di piantumazione finalizzati al miglioramento ambientale.

Il P.I. sulla base di specifici elementi analitici può meglio definire i perimetri degli ambiti territoriali di interesse ambientale, individuando gli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale dei luoghi (attività produttive in zona impropria, edifici non più funzionali, ecc.), indicando le necessarie misure di riqualificazione anche utilizzando il credito edilizio.

Le azioni da perseguire sono le seguenti:

- tutelare le aree limitrofe e le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, della laguna e delle aree boscate, attraverso la creazione di zone filtro;
- organizzare accessi e percorsi ricreativi e didattici;
- introdurre colture a basso impatto;
- favorire il recupero, la tutela e la valorizzazione di particolari biotopi con particolare riguardo alle isole minori della laguna e ai forti;
- valorizzare la creazione di itinerari paesaggistici ed educativi;
- tutelare e ricostruire il patrimonio flora-faunistico lagunare;
- prevedere l'inserimento di diverse tipologie di siepi nelle zone di maggiore fragilità ambientale;
- tutelare le zone umide minori.

Considerato il valore paesaggistico degli ambiti territoriali di importanza ambientale si applicano anche le disposizioni relative agli ambiti territoriali di importanza paesaggistica.

Prescrizioni

Non è consentita l'individuazione di nuove zone agro-industriali nonché la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi.

h) Aree boscate, parchi e giardini di interesse ambientale, aree verdi dei forti

Il P.A.T. individua, tutela e valorizza le più significative aree boscate, e le aree verdi del Centro Storico, del lido di Venezia, di S.Erasmo e delle altre isole, parchi e giardini di interesse ambientale e in generale il sistema delle aree verdi dei forti lagunari e della terraferma.

Il P.I. stabilisce apposite misure per la tutela e il ripristino delle caratteristiche peculiari dei luoghi e dei sistemi ecologici ed ambientali in essi localizzati, individuando e valorizzando particolari biotopi e prevedendo altresì una eventuale fascia di rispetto; inoltre favorisce l'espansione del patrimonio boschivo.

Per le aree individuate, nella Tavola 4, come "Bosco di Mestre" si applica quanto previsto dal successivo l'art. 38.

i) Corridoi ecologici

Il P.A.T. individua i corridoi ecologici di connessione tra le aree naturali relitte prodotte dai processi di trasformazione e frammentazione dell'ambiente della pianura veneta, distinguendoli in:

- a) corridoi ecologici primari: costituiti da un sistema lineare di singoli elementi naturali ravvicinati; essi svolgono il ruolo di base di connessione tra aree sorgente e di ammortizzazione, ma anche per la possibile colonizzazione del territorio antropizzato;
- b) corridoi ecologici secondari: svolgono il ruolo di connessione territoriale tra aree sorgente e di ammortizzazione pur in presenza di significative barriere infrastrutturali;
- c) corridoi ecologici terziari: svolgono il ruolo di connessione locale tra aree sorgente e di ammortizzazione pur in presenza di significative barriere infrastrutturali.

Il P.I. definisce le misure finalizzate alla continuità dei corridoi ecologici, limitando l'impatto delle barriere infrastrutturali ed urbane, predisponendo le corrispondenti misure di compensazione, anche utilizzando il credito edilizio.

Il P.I. definisce i criteri per la redazione di specifici progetti finalizzati alla creazione di nuovi sistemi di mitigazione (buffer zones), alla valutazione della permeabilità dei corridoi, alla realizzazione di eventuali ecodotti, ossia strutture predisposte a superare una barriera naturale o artificiale e a consentire la continuità dei flussi di transizione. Il P.I. può individuare ulteriori varchi funzionali a garantire la continuità dei corridoi ecologici.

In adiacenza ai corridoi ecologici, il P.I. può individuare "aree preferenziali per interventi di riqualificazione ambientale", di cui al successivo art. 39.

Prescrizioni

Il P.I. definisce la fascia di rispetto da applicare ai corridoi ecologici individuati nella Tavola 2. Fino a quando il P.I. non abbia provveduto a tale adeguamento, nel caso di corridoi ecologici costituiti da corsi d'acqua (fiumi, scoli consortili, canali, fossi o capofossi) all'esterno delle aree urbanizzate non sono consentite nuove edificazioni per una profondità, misurata dall'unghia esterna dell'argine principale, o, in assenza di arginature, dal limite dell'area demaniale o della riva, di ml 50 per i fiumi e di ml 10 per le altre tipologie di corsi d'acqua.

La realizzazione di nuove infrastrutture o gli interventi su quelle esistenti devono assicurare la continuità alle vie di transizione della fauna mediante specifici interventi di mitigazione dell'impatto ambientale di ripristino delle condizioni di permeabilità (varchi, ponti ecologici, ecodotti).

j) Aree umide minori

Il P.A.T. individua nella Tavola 3 le aree umide minori dell'ambiente della pianura veneta, presenti nel territorio della terraferma al fine di consolidare e mantenere questi elementi che sono soggetti a forte pressione antropica.

Il P.I. stabilisce apposite misure per la tutela e il ripristino delle caratteristiche peculiari dei luoghi e dei sistemi ecologici ed ambientali in essi localizzati, individuando e valorizzando particolari biotopi e prevedendo altresì una eventuale fascia di rispetto.

Prescrizioni

Sono vietati interventi di bonifica idraulica, fatti salvi quelli finalizzati al recupero paesistico-ambientale.

Sono consentite operazioni di ripristino degli ambienti e/o manutenzione dei canali a fini idraulici, di vivificazione.

Art. 13 Prescrizioni comuni alle invarianti di natura ambientale e di natura paesaggistica

Negli ambiti territoriali di importanza ambientale e di importanza paesaggistica e nei corridoi ecologici l'installazione di insegne, cartelli e cartelloni pubblicitari, impianti di pubblicità o propaganda, con esclusione dei segnali turistici e di territorio, nonché delle insegne di esercizio, sono ammesse solo se regolamentate nelle dimensioni e nei materiali.

Negli stessi ambiti la tombinatura dei fossati è ammessa esclusivamente se imposta da inderogabili esigenze tecniche o funzionali.

In tali ambiti inoltre gli interventi di miglioria fondiaria non devono produrre significative alterazioni del profilo dei suoli, né modificare le peculiari caratteristiche morfologiche e idrauliche del territorio.

Vanno di norma tutelati i grandi alberi e tutte le alberate formali e informali, nonché i filari di siepe campestre, fatte salve le comprovate ragioni fitosanitarie e di pubblica incolumità. Sono altresì consentiti lo sfoltimento e il taglio colturale, nel rispetto delle norme di polizia forestale. In caso di lavori relativi al sottosuolo stradale o di manutenzione dei corsi d'acqua, deve essere opportunamente tutelato l'apparato radicale delle alberature e garantito il mantenimento delle siepi.

Il P.I. può eventualmente disciplinare le compensazioni con la messa a dimora di specie autoctone per gli interventi di nuova edificazione.

Art. 14 Invarianti di natura geologica

Il P.A.T. individua, nella Tavola 2, come geositi le dune senili degli Alberoni e di Ca Roman e la Palude della Centrega.

Il P.I. valorizza e tutela l'ambito delle dune e individua le parti non fruibili al fine di garantire la conservazione dei luoghi, quelle fruibili e a quali condizioni, nonché l'eventuale sistema dei percorsi. Il P.I. infine stabilisce le azioni per la conservazione dei siti con particolare riguardo al divieto di modifiche morfologiche e idrologiche, se non per motivi di stabilizzazione dei pendii e bonifica dei terreni.

Art. 15 Fragilità e compatibilità ai fini dell'utilizzazione del territorio

Il P.A.T., nella Tavola 3 di progetto, individua la compatibilità idrogeologica delle aree secondo la classificazione di idoneità sottoelencata.

Aree idonee

Sono valutate idonee all'utilizzazione urbanistica le aree di terraferma costituite in prevalenza da depositi naturali limoso argillosi e sabbiosi aventi medio-buone risposte geotecniche seppur variabili nello spazio, caratterizzate da buone condizioni di drenaggio naturale e con corpi idrici recettori non a rischio idraulico.

Quando le Aree Idonee si presentano sovrapposte con le aree soggette a dissesto idrogeologico e precisamente con le aree esondabili o a ristagno idrico per insufficienza della rete strutturale fognaria e di bonifica, nelle zone di sovrapposizione devono essere ritenute valide le specifiche tecniche, a carattere idraulico, stabilite nel successivo articolo 16 e relative prescrizioni.

Aree idonee a condizione A

Sito di Interesse Nazionale e Aeroporto

Si tratta di aree emerse, imbonite con depositi eterogenei e di provenienza frequentemente antropica facenti parte per lo più del Sito di Interesse Nazionale "Venezia-Porto Marghera" (ex art. 1 L. 426/98 ed ex D.M. 23.02.2000) e delle piste dell'Aeroporto Marco Polo.

Tali aree sono caratterizzate da un ampio spessore di materiale di riporto, costituito prevalentemente da sabbie, limo ed argilla in proporzioni variabili, ed anche, come nel caso di Porto Marghera da materiali inerti (ghiaia, sabbia, laterizi ecc.) e depositi di origine industriale.

Aree idonee a condizione B

Centro Storico e Isole della Laguna

Si tratta di aree di terrapieno costituite da materiali eterogenei di riporto antropico presenti nelle isole lagunari, nel centro storico di Venezia e nei lidi e nelle isole minori, costituite da materiale di riporto di origine naturale.

Aree idonee a condizione C

Area lagunare sommersa comprese barene, velme canali lagunari

Si tratta di aree ricadenti all'interno dell'ambito lagunare, costituite in prevalenza da materiali fini limo-argillosi, depositi organici, sabbie e sabbie limose appartenenti ai lidi ed agli antichi delta endolagunari: barene, velme, valli da pesca e strutture antropiche connesse (arginature e terrapieni), aree lagunari sommerse e canali lagunari.

Aree idonee a condizione D

Aree litorali ed isole emerse

Sono aree lagunari emerse costituite in prevalenza da depositi sabbiosi litorali. Sono le aree dei lidi, dei delta tidali e dell'isola di Sant'Erasmo.

Aree idonee a condizione E

Aree con caratteristiche geotecniche scadenti

Sono le aree contraddistinte da scadenti proprietà geotecniche del sottosuolo: argilla con spessori medio-elevati (in genere superiori o uguali a 10 m.), sedimenti organici a tessitura fine e aree di recente bonifica.

Rientrano in questa condizione le zone di terraferma poste a nord-est dell'aeroporto Marco Polo in località Ca' Noghera costituite da limi argillosi, argille limose, limi e argille di deposito palustre, soggiacenti al livello mare di recente bonifica e di colore marrone grigiastro, più o meno scuro in relazione allo stato di ricchezza della sostanza organica, umidità e trasformazione in seguito ai lavori di bonifica, e le aree delle valli da pesca nell'isola di Sant'Erasmo, l'area a nord ovest della Palude del Vigno e la cassa di colmata presso Motte di Volpego.

Aree idonee a condizione F

Aree con corpi idrici recettori a rischio idraulico

Sono le aree con corpi idrici recettori a rischio idraulico. Rientrano in questa condizione le zone di terraferma di Marocco lungo il corso del Dese, Asseggiano e Chirignago.

Aree idonee a condizione G

Aree con corpi idrici recettori in trasformazione – Progetto Moranzani

Rientrano in questa condizione le zone di terraferma comprese tra località Catene e Marghera e le aree e con corpi idrici recettori in trasformazione, ovvero tali zone del territorio risulteranno caratterizzate dalle trasformazioni conseguenti la realizzazione del cosiddetto "Progetto vallone Moranzani".

Aree idonee a condizione H

Aree di discarica non attiva

Si tratta delle aree di discarica non attiva, interessate da progetti di recupero e riqualifica ambientale.

Sono così individuate le discariche di:

- Sacca San Mattia a Murano, tipologia 2A, non attiva;
- Località Malcontenta Marghera, tipologia 2B, non attiva.

Aree non idonee

Aree di discarica attiva



Si tratta delle aree di discarica attiva e segnalate dalla Regione Veneto per la redazione del Quadro Conoscitivo. Sono state perimetrate le discariche di:

- Fusina, tipologia 2B, attiva;
- Via Moranzani, località Malcontenta, tipologia 2B, attiva.

Prescrizioni

Nell'Allegato B alle presenti norme sono contenute le specifiche prescrizioni per le aree sopra descritte e le condizioni per l'edificabilità sulle stesse. L'Allegato contiene inoltre la puntuale descrizione delle caratteristiche geologiche e le caratteristiche tecniche per gli interventi.

Sono, inoltre, fatte salve e impregiudicate le statuizioni e scelte che potranno essere stabilite dalla pianificazione regionale di settore anche in materia di geologia e attività estrattive, alle quali il presente strumento urbanistico si conforma.

Art. 16 Aree soggette a dissesto idrogeologico

Per tutto il territorio della terraferma veneziana, in raccordo con il Piano delle Acque e in relazione a valutazioni idrauliche condotte in riferimento ad eventi meteorici aventi tempo di ritorno di cinquant'anni, il P.I. prevede, al fine di applicare il principio di "miglioria idraulica" e non meramente quello della "invarianza idraulica", di non mantenere lo stato di fatto laddove questo risulti caratterizzato da situazioni di sofferenza, bensì di tendere ad annullare le criticità mediante l'aumento di volumi di invaso ed eventuale diversione delle acque in recapiti diversi.

Pertanto oltre agli invasi vanno previste le seguenti ulteriori tipologie di opere:

- a) collettori idraulici per realizzare la modifica del recapito finale delle acque di pioggia (laddove gli attuali ricettori mostrassero inadeguatezza al ricevimento delle portate);
- b) impianti di sollevamento eventualmente seguiti da tubazioni prementanti per garantire l'evacuazione delle portate anche in condizioni altimetriche non favorevoli.

La costante manutenzione di tali opere idrauliche deve essere curata da parte dei relativi proprietari.

Il P.I. e i P.U.A. possono prevedere per la realizzazione di invasi e/o vasche di accumulo l'utilizzo di aree possedute dal Comune, anche in virtù di già attuate o attuande forme di perequazione, a condizione che ciò non comprometta l'utilizzazione di dette aree qualora queste siano destinate a servizi pubblici o di uso pubblico.

Sempre i P.I. e i P.U.A. prevedono che:

- le quote d'imposta degli interventi edilizi ed urbanistici non comportino limitazioni alla capacità di deflusso delle acque dei terreni circostanti, né producano una riduzione del volume di invaso preesistente, né tantomeno creino deflussi diretti verso aree limitrofe;
- il calpestio del piano terra degli edifici di nuova costruzione venga fissato ad una quota tale da non consentire l'ingresso delle acque di possibili allagamenti interessanti le aree esterne;
- gli eventuali piani interrati, comunque da evitare, siano impermeabilizzati al di sotto del calpestio del piano terra e siano possibili aperture, quali rampe o bocche di lupo, solo a quote superiori;
- siano evitate le tombature dei fossati, prevedendone la costante manutenzione, e i nuovi interventi edilizi rispettino le fasce di rispetto dei corsi d'acqua;
- le casistiche e le tipologie edilizie per cui va agevolata la realizzazione fuori terra dei locali adibiti ad autorimessa, ai fini di una migliore tutela idraulica degli insediamenti.

Prescrizioni

a) aree esondabili o a ristagno idrico (per insufficienza della rete strutturale fognaria e di bonifica)

Le prescrizioni vengono suddivise in prescrizioni generali che riguardano l'impostazione progettuale relativa agli strumenti urbanistici di attuazione ed in prescrizioni specifiche che entrano invece nel merito delle scelte dei progetti edilizi.

a1) Prescrizioni generali

Ciascuno strumento di attuazione del P.A.T. deve essere corredato di un progetto delle opere di invarianza idraulica e dedicata valutazione di compatibilità idraulica basata sui seguenti elementi principali di progetto.



Dati di input:

1. Tempo di ritorno dell'evento di riferimento: 50 anni;
2. Precipitazione di progetto: individuata dal Commissario per l'Emergenza ed adottata dagli enti preposti (ConSORZI di Bonifica, Genio Civile e gestori di fognatura) nella "Analisi regionalizzata delle precipitazioni di curve segnalatrici di possibilità pluviometrica di riferimento".
3. Sono ammesse solo fognature di tipo separato:
 - le sole acque nere possono recapitare nelle reti fognarie di competenza di VERITAS;
 - le acque bianche devono recapitare nella rete idrografica superficiale, previa autorizzazione del Consorzio di Bonifica competente;
4. I massimi rilasci idrici sulla rete superficiale a garanzia dell'invarianza idraulica dipendono dalla capacità di ricezione definita dal competente Consorzio di Bonifica.
In questa sede si forniscono dei valori di orientamento in funzione dello stato attuale dei corsi d'acqua ricettori assumendo:
 - a) 10 l/s ha se il corpo idrico ricettore fa parte di quelli già serviti da una idonea infrastrutturazione idraulica;
 - b) 1 l/s ha se il corpo idrico ricettore non ricade in quelli con adeguata infrastrutturazione idraulica;(Le tabelle e la cartografia allegate in appendice alla Relazione di Compatibilità Idraulica, allegata al P.A.T., riportano il valore di riferimento da assumere relativamente al corso d'acqua interessato).

Qualora a seguito dell'attuazione di opere di ottimizzazione delle infrastrutture in ambiti in cui il corpo idrico ricettore attualmente non ricade in quelli con adeguata infrastrutturazione idraulica, i P.I., su conforme parere degli enti gestori competenti, può, per tali parti di territorio indicare come valore di rilascio idrico quello di cui alla precedente lettera a).

5. L'A.T.O. 6 Porto Marghera e le aree dell'A.T.O. 3 idonee a condizione G, fanno riferimento:
 - a. alla prescrizione di cui al punto 4.a, qualora le opere di riqualificazione previste nel progetto Moranzani siano già state realizzate, con valori dei volumi di invaso medi pari al minimo indicato nella tabella degli invasi specifici contenuta nella relazione "Valutazione della Compatibilità Idraulica";
 - b. alla prescrizione di cui al punto 4.b qualora le opere del progetto Moranzani non siano ancora realizzate; con valori di invaso medi pari al massimo riportato nella tabella degli invasi specifici ;
6. I volumi di invaso, che risultano determinati in appendice per ciascuno degli strumenti attuativi, possono essere raggruppati qualora gli strumenti attuativi ricadano all'interno di uno stesso bacino di scolo e si potrà prevedere un'opera complessiva.
Tale opera deve essere comunque concordata con i consorzi di Bonifica e può essere alternativa agli invasi.
7. Gli strumenti urbanistici, con corsi d'acqua ricettori in stato di sofferenza idraulica (non rientranti nel Progetto Moranzani) con limitazione nel rilascio idrico, prescrizione 4.b, una volta attuati interventi di ristrutturazione della rete per mezzo di nuove opere con adeguamento ad eventi pluviometrici caratterizzati da tempo di ritorno pari a 50 anni, potranno far riferimento alla prescrizione di cui al punto 4.a.

a2) Prescrizioni specifiche

Le misure compensative o mitigatorie sono costituite da sistemi idonei al trattenimento delle acque piovane gravanti sulle superfici impermeabili, quali tetti ed aree pavimentate facenti riferimento alle pertinenze del lotto edificato, per il tempo necessario a consentire un regolare smaltimento nella rete idrografica superficiale.

Tali sistemi possono essere predisposti con riferimento a fossati, compluvi, invasi, tubazioni di convogliamento acque eventualmente esistenti nell'area di intervento o ai confini della medesima e possono comprendere in generale:

- a) invasi ricavati all'interno di aree verdi mediante depressioni localizzate del terreno;
- b) fossati e canali a cielo aperto;
- c) vasche di accumulo interrate in calcestruzzo;
- d) tubazioni interrate di grande sezione;
- e) combinazioni delle precedenti soluzioni.

Nella realizzazione della rete di acque bianche a servizio delle nuove lottizzazioni, possono impiegarsi diametri nominali maggiori di quanto ottenuto dal dimensionamento idraulico, in modo da realizzare il volume di laminazione attraverso il riempimento parziale delle condotte. Il diametro minimo di progetto non deve essere inferiore a 600 mm. Prima della restituzione al recapito di acque pubbliche o alla rete di fognatura, è posto un dispositivo che mediante setto o luce tarata, fa sì che la portata in uscita al massimo sia uguale a quella delle condizioni ante progetto.

La funzione delle vasche di laminazione in una rete meteorica è quella di fungere da volano idraulico immagazzinando temporaneamente una parte delle acque di piena smaltite da una rete di monte, e restituirle a valle una volta passato il colmo di piena. Possono essere realizzate prefabbricate, e solitamente sono interposte tra il collettore finale di una rete e l'emissario di recapito avente sezione trasversale insufficiente a fare defluire la portata di piena in arrivo dalla rete stessa. Per il loro dimensionamento si può adottare il volume di invaso specifico riportato in Appendice per ogni strumento urbanistico.

I volumi generati dalle nuove lottizzazioni possono essere invasati realizzando delle depressioni in corrispondenza di superfici verdi. Si rende massima in questo modo la capacità di assorbimento di tali aree, con la presenza di un livello idrico che di norma non supera 70-80 cm.

In ogni caso deve essere predisposto un manufatto terminale per l'immissione controllata delle acque nel recapito finale.

Gli invasi devono inoltre essere sempre posti a quota compatibile con il ricettore finale, prevedendo eventuali impianti di sollevamento per garantire l'evacuazione delle portate anche in condizioni altimetriche non favorevoli e devono consentire in ogni ipotesi di progetto il funzionamento a pelo libero della fognatura afferente.

Le aree a cui vengono attribuite le funzioni compensative o mitigative possono anche non essere strettamente contigue alle aree oggetto di trasformazione urbanistica; l'efficacia deve essere dimostrata con idonei calcoli idraulici ed idrologici.

In caso di trasformazioni significative di interi comparti urbani, si concorderà preferibilmente la realizzazione di volumi complessivi al servizio dell'intero comparto, di entità almeno pari alla somma dei volumi richiesti dai singoli interventi, da collocarsi comunque sempre in posizioni tali da non consentire funzionamenti in pressione della fognatura.

Sempre nel caso di raggruppamento di volumi riferiti a più strumenti urbanistici in un solo invaso, ai fini di una gestione ottimale delle acque di pioggia, è necessario che le fognature di ciascun singolo strumento urbanistico recapitino all'invaso collettivo e da qui si preveda in recapito nelle acque superficiali.

In caso invece di interventi di carattere più puntuale, in un'ulteriore prospettiva di ottimizzazione e di risparmio nell'uso della risorsa idrica, si deve privilegiare la realizzazione di invasi localizzati in prossimità degli edifici che accumulino le acque durante gli eventi meteorici per poi renderle disponibili, previo opportuno trattamento, al riutilizzo per sciacquoni, apparecchi di lavaggio, irrigazione, ecc.

Si prescrive inoltre la costante manutenzione delle opere idrauliche sin qui elencate da parte dei relativi proprietari.

Per le superfici adibite a parcheggio, cortili e viali d'accesso è obbligatorio l'uso di materiali drenanti ed assorbenti, posati su appositi sottofondi che garantiscano una buona infiltrazione nel terreno tranne nei casi in cui l'uso di tali materiali sia poco indicato.

b) Aree esondabili o a ristagno idrico (durante eventi di mareggiata)

Le specifiche tecniche e le prescrizioni sono riportate nell'Allegato B.

c) Aree esondabili o a ristagno idrico (durante eventi di alta marea)

Le specifiche tecniche e le prescrizioni sono riportate nell'Allegato B.

Art. 17 Fragilità paesaggistico-ambientali

Il P.A.T., nella Tavola 3, individua gli elementi del territorio che si intendono valorizzare e/o riqualificare e che d'altra parte rappresentano momenti di particolare fragilità sotto il profilo paesaggistico e ambientale; questi in particolare sono:

1. la laguna
2. gli arenili
3. i corsi d'acqua
4. le aree umide minori
5. le aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna
6. gli stabilimenti a rischio rilevante
7. i siti inquinati

Il P.I. prevede interventi atti a salvaguardare gli ambiti così individuati prevedendo adeguate modalità di attuazione che possono contemplare anche l'utilizzazione di crediti edilizi e altre forme compensative. Il P.I. completa l'individuazione di questi elementi di fragilità e ne definisce le norme di tutela, di valorizzazione e riqualificazione di dettaglio nel rispetto degli indirizzi e per il raggiungimento degli obiettivi di qualità evidenziati dal P.A.T.

Il territorio della terraferma è caratterizzato dalla presenza di diversi corsi d'acqua che il P.A.T. individua e valorizza come elementi costitutivi della struttura del territorio.

Il P.I. ha il compito di delimitare le aree di protezione tra gli elementi al fine di evitarne l'alterazione e ove possibile individuare interventi tesi al recupero della loro naturalità ove questa avesse subito modifiche nel tempo.

Il P.I. inoltre deve valorizzare anche quei tratti dei corsi d'acqua interni al tessuto urbano della terraferma, recuperando ove possibile le parti attualmente tombate, anche al fine di rendere riconoscibili importanti elementi della morfologia urbana e costituire possibili percorsi pubblici alternativi all'attuale struttura viaria (percorsi pedonali, spazi di relazione, piste ciclabili, ecc.).

Prescrizioni

Per i piani, i progetti e gli interventi di trasformazione del territorio deve essere rispettata la procedura di valutazione di incidenza ai sensi del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii. e della normativa regionale vigente in materia.

TITOLO IV Tutela dei beni storico-monumentali e architettonici

Art. 18 Centri Storici

Costituiscono invarianti, perimetrati come “nuclei storici” nella Tavola 2, gli organismi urbani storici e gli elementi storici che concorrono a definirlo (edifici e manufatti, strade, aree verdi, spazi aperti, canali, corsi d'acqua, ecc.) e che nell'insieme conservano i segni di antica formazione e proprie originarie funzioni, nonché le aree in esso ricomprese, anche se di più recente formazione.

Gli interventi consentiti sono prevalentemente orientati a conservare e valorizzare tali elementi permettendo una lettura integrata dei caratteri identificativi e della morfologia del nucleo storico originario e dei singoli insiemi urbani che lo compongono, in coerenza con il processo di formazione urbana.

Il P.A.T., nella Tavola 4, individua i “Centri Storici”, comprendenti, come parte integrante, anche aree circostanti ai nuclei storici che, seppur non presentino le caratteristiche proprie dei nuclei originari, sono a questi funzionalmente connessi e in cui l'assetto morfologico insediativo è rilevante in rapporto allo stesso nucleo storico.

Nel territorio comunale sono pertanto individuati:

- il Centro Storico di Venezia e gli altri Centri Storici lagunari
- il Centro Storico di Mestre e i Centri Storici minori della Terraferma

Gli interventi nel Centro Storico di Venezia e negli altri Centri Storici lagunari sono regolamentati - attraverso la puntuale classificazione tipologica delle unità edilizie e delle unità di spazio scoperto, operata a seguito di un'indagine sulle caratteristiche storiche, costruttive e formali relative ai vari centri - dalle varianti della Città Antica, dell'Isola di Murano, delle Isole di Burano Mazzorbo e Torcello, dell'Isola del Lido e dell'Isola di Pellestrina. Dette Varianti individuano una serie di tipologie definendone anche le caratteristiche peculiari che il P.A.T. assume, in quanto coerenti con gli obiettivi che questo intende perseguire.

Le sopra ricordate varianti quindi, poiché coerenti con il P.A.T., possono assumere valore di P.I. contestualmente all'approvazione del P.A.T. stesso.

Il P.I. può comunque, nel rispetto delle tipologie edilizie individuate e classificate dal P.R.G. previgente, provvedere alla riorganizzazione e razionalizzazione della normativa afferente alle tipologie edilizie anche al fine di rendere la stessa omogenea su tutto l'ambito lagunare, nonché può verificare la classificazione tipologica assegnata alle unità edilizie e individuare le modalità per modificarla, a seguito di indagini di carattere puntuale e più approfondite, ferme restando le categorie tipologiche già individuate attraverso gli strumenti urbanistici sopra ricordati.

Parimenti il P.I. classifica le “unità di spazio scoperto” assegnando a queste le tipologie individuate dagli strumenti urbanistici sopra richiamati o, nell'ambito delle stesse classificazioni tipologiche, prevedendo una diversa assegnazione, qualora questa sia desumibile da indagine di carattere puntuale e più approfondito.

Per l'Isola di S. Michele il P.I. provvede alla classificazione tipologica degli edifici e delle unità di spazio scoperto sulla base delle tipologie individuate per la Città Antica, provvedendo ad una specifica normativa che consenta l'utilizzazione della stessa come impianto cimiteriale.

I Centri Storici hanno prevalente destinazione residenziale ma in quanto realtà, per loro natura complessa e polifunzionale, possono comprendere una pluralità di usi, ma le destinazioni d'uso delle unità edilizie e degli spazi scoperti devono essere comunque compatibili con le caratteristiche tipologiche delle stesse.

Il P.I., al fine di tutelare le originali funzioni dei Centri Storici, così come stabilito all'art. 40 della L.R. 11/2004, con particolare riferimento ai Centri Storici di Venezia, Murano e Burano e con la finalità di salvaguardare in particolar modo la funzione della residenza, indispensabile anche per la tutela e valorizzazione del patrimonio storico, dovrà determinare limitazioni agli usi, in particolare a quello ricettivo, che possano configurarsi come concorrenti alla residenza.

Gli interventi nel Centro Storico di Mestre e negli altri Centri Storici minori della Terraferma (Dese, Favaro, Torre di Tesserà, Carpenedo, Zelo, Trivignano, Asseggiano e Chirignago) sono regolamentati rispettivamente da specifiche Varianti al P.R.G. previgente.

In tali strumenti urbanistici si prevedono diversi gradi di tutela degli edifici in rapporto al grado di conservazione degli elementi architettonici, tipologici e costruttivi originali, in quanto in tali ambiti storici, per la limitata casistica delle unità edilizie, non è possibile procedere con il metodo della classificazione tipologica delle unità edilizie.

I gradi di tutela previsti dal P.R.G. previgente si ritengono comunque coerenti con gli obiettivi che il P.A.T. intende perseguire e, quindi, le sopra ricordate varianti possono assumere valore di P.I. contestualmente all'approvazione del P.A.T. stesso.

Il P.I. e i P.U.A. possono modificare il grado di tutela, se motivato da opportune analisi storiche e dalle caratteristiche morfologiche e conservative, e possono altresì individuare altri edifici da tutelare per le loro caratteristiche architettoniche e/o storico-testimoniali.

Il P.I. può stabilire le modalità di intervento rispetto ai diversi gradi di tutela in riferimento alle categorie definite nel successivo articolo 21 delle presenti norme.

Art. 19 Impianti urbanistici significativi

Il P.A.T. riconosce nelle Tavole 2 e 4 gli impianti urbanistici che rivestono una particolare rilevanza nel processo di formazione urbana del territorio e che rappresentano esempi importanti di processi di pianificazione urbanistica. In particolare individua:

- la Città Giardino a Marghera
- la Città Giardino al Lido
- il Rione Piave
- il Villaggio San Marco
- il Villaggio Laguna a Campalto
- il Villaggio Sartori lungo il Terraglio
- le Case dei Ferrovieri a Mestre

Il P.A.T. intende, per tali parti di città, tutelare l'impianto urbanistico in sé ed i principali elementi che lo costituiscono come il sistema viario, i filari d'alberi, i giardini, ecc. e, inoltre, le più rilevanti e/o significative presenze edilizie.

Il P.R.G. previgente disciplinava tali parti di città con le seguenti varianti:

Variante per la Città giardino di Marghera, Variante per l'Isola del Lido, Variante per la Terraferma (ZTO "B0").

Gli interventi consentiti dai sopracitati strumenti urbanistici si ritengono coerenti con il P.A.T. e con gli obiettivi che questo intende perseguire, e possono quindi assumere valore di P.I. contestualmente all'approvazione del P.A.T. stesso.

Il P.I. può definire, prioritariamente per gli interventi di edilizia residenziale pubblica, ulteriori e/o diversi livelli di tutela a seguito di approfondite analisi di carattere storico e sulle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei manufatti edilizi e degli spazi scoperti.

Art. 20 Isole minori della Laguna

Il P.A.T. individua, nella Tavola 4 e nella Tavola 2 unitamente ad altri temi, in coerenza con il P.A.L.A.V., le Isole minori della Laguna di Venezia con l'obiettivo di tutelarne il patrimonio storico-monumentale e paesaggistico-ambientale che le stesse rappresentano, prevedendone il recupero e la valorizzazione anche attraverso la tutela e il recupero di biotopi esistenti.

A tal fine individua le Isole ove sono possibili interventi di riqualificazione e/o riconversione, di cui al successivo art. 29, nonché la presenza di edifici e complessi significativi per il loro valore storico-monumentale e architettonico o comunque

storico-testimoniale. Individua altresì come “consolidate” quelle Isole dove gli interventi di recupero fisico e morfologico sono già stati realizzati in modo sufficientemente compiuto.

Il P.R.G. previgente disciplinava tale parte del territorio comunale con la Variante al P.R.G. per la laguna e le isole. Gli interventi consentiti dal sopracitato strumento urbanistico si ritengono coerenti con il P.A.T. e con gli obiettivi che questo intende perseguire, e possono quindi assumere valore di P.I. contestualmente all'approvazione del P.A.T. stesso.

Il P.I. individua, in particolare, per ciascuna isola da riqualificare e/o riconvertire le modalità di intervento sugli edifici esistenti in base al loro valore storico, architettonico e testimoniale e al livello di compromissione degli stessi, gli edifici eventualmente da ripristinare, per i quali siano rilevabili tracce di fondazione ed elementi strutturali, sulla base di testimonianze certe della loro consistenza morfologica, gli edifici o parte di essi eventualmente da demolire, nonché eventuali integrazioni volumetriche o nuove edificazioni utili al recupero funzionale delle Isole.

Inoltre il P.I.:

- definisce gli interventi volti alla tutela dei manufatti e degli spazi scoperti delle Isole anche, prevedendo eventuali nuove edificazioni finalizzate al loro recupero funzionale, purché coerenti con il contesto e sostenibili sotto l'aspetto ambientale e paesaggistico, e compatibilmente con gli obblighi di conservazione di habitat, habitat di specie e specie di interesse comunitario eventualmente presenti;
- individua i punti di attracco alle isole e i sistemi dei percorsi (sentieri, spazi per la sosta, ecc.) al fine di assicurare anche lo svolgimento di attività legate al tempo libero e didattico-culturali, compatibilmente con gli obblighi di conservazione di habitat, habitat di specie e specie di interesse comunitario eventualmente presenti;
- attribuisce una gamma di destinazioni finalizzata al recupero fisico morfologico e alla valorizzazione delle isole, purché queste siano compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dei manufatti significativi da recuperare, nonché con gli obiettivi di tutela e valorizzazione delle emergenze floristiche, faunistiche e di altri biotopi (boschetti, corpi idrici, zone umide, ecc.), che il P.I. stesso individua.

Art. 21 Edifici e complessi monumentali, di interesse storico-testimoniale e Ville Venete

Il P.A.T. individua, nelle Tavole 2 e 4 (in quest'ultima quelli di norma situati al di fuori dei “Centri Storici” e degli “Impianti urbanistici significativi”), le Ville Venete e gli edifici significativi per il loro valore di natura storico-monumentale e architettonico, nonché di natura storico-testimoniale, al fine di tutelarli e valorizzarli. In particolare riconosce, tra gli altri, come edifici e manufatti significativi: i casoni lagunari e di valle, i manufatti rurali, le conche di navigazione, i manufatti idraulici di interesse storico, i manufatti di archeologia industriale, il sistema dei mulini lungo i corsi d'acqua e i percorsi storico-monumentali.

Gli edifici tutelati individuati nella Tavola 2 comprendono, oltre a quelli sottoposti a vincolo ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 riportati nella Tavola 1, anche gli edifici di interesse storico-testimoniale compresi quelli codificati ai sensi del previgente P.R.G.

Il P.I. provvede a stabilire per ciascuno degli edifici le corrispondenti categorie di intervento, indicando altresì eventuali possibili integrazioni volumetriche e le parti incongrue da demolire. Stabilisce inoltre i livelli di tutela per le pertinenze scoperte come parchi, giardini, viali, ecc. e per i manufatti ed elementi architettonici in questi eventualmente presenti. Il P.I. può individuare ulteriori edifici e complessi significativi da tutelare e valorizzare, in seguito ad una ricognizione del territorio ad una scala di maggior dettaglio.

In merito alle categorie di intervento da attribuire a detti edifici vengono qui definiti i seguenti criteri, che il P.I. e i P.U.A. devono tradurre in specifiche norme, tenendo conto delle diverse fattispecie, anche in relazione alla complessità per formazione storica degli stessi.

Restauro scientifico

Il Restauro scientifico riguarda gli edifici e i manufatti che non hanno avuto alterazioni sostanziali dell'organismo edilizio e contribuiscono a definire momenti significativi della storia e della cultura. Di norma riguarderà le Ville Venete e gli altri edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 s.m.i.

L'intervento deve tendere al recupero dell'originario organismo edilizio evidenziandone tutti gli elementi costitutivi sia sotto il profilo architettonico che storico-materiale. Inoltre deve prevedere la conservazione integrale e il restauro nel

rispetto degli elementi originali, mediante materiali e tecnologie che ne denuncino la contemporaneità secondo criteri filologici.

Risanamento conservativo

Il risanamento conservativo riguarda gli edifici e i manufatti che hanno mantenuto gli aspetti fondamentali morfologici, tipologici e costruttivi del manufatto originario.

Gli interventi devono tendere alla conservazione e ripristino dell'impianto originario e degli elementi che ne definiscono la tipologia e le caratteristiche architettoniche. Nel recupero del manufatto originario va inoltre prevista l'eliminazione di quegli elementi che contrastino con la comprensione storica dello stesso.

Ristrutturazione con vincolo parziale

Questa modalità di intervento riguarda gli edifici e i manufatti che presentano, oltre all'impianto volumetrico parti o segni espressivi della cultura insediativa, compositiva e costruttiva del loro tempo.

Gli interventi devono tendere al ripristino dell'immagine complessiva degli edifici valorizzando le parti non alterate, con particolare riferimento agli elementi esterni, nonché dell'intero apparato decorativo eliminando altresì eventuali superfetazioni che ne impediscano la comprensione storica.

Ristrutturazione totale

Questa modalità di intervento riguarda gli edifici e i manufatti che pur avendo perso del tutto le connotazioni distributive e formali attinenti alla loro origine o essendo privi di interesse storico, sono comunque inseriti nel contesto insediativo sia di carattere urbano che rurale o lagunare e pertanto si ritiene sia opportuna la loro conservazione volumetrica pur essendo passibili di trasformazioni. Gli interventi devono quindi tendere ad una loro migliore rispondenza alle esigenze d'uso e/o un migliore inserimento nel contesto.

Prescrizioni

Fino all'approvazione del P.I. in adeguamento alle presenti direttive, per gli edifici individuati dal P.A.T. nella Tavola 4 e non ricompresi tra gli edifici con intervento codificato individuati del P.R.G. vigente, saranno ammessi solo interventi di restauro e risanamento conservativo così come codificati dalle N.T.S.A. del P.R.G. vigente.

Art. 22 Pertinenze scoperte da tutelare

Il P.A.T. nella Tavola 4, nonché nella Tavola 2 unitamente ad altri temi, individua le più significative pertinenze, in stretta connessione paesaggistica e funzionale con alcuni complessi rilevanti, nonché gli ambiti, anche non funzionalmente pertinenti ai complessi monumentali, ma che si ritengono meritevoli di tutela in quanto l'organizzazione spaziale e del paesaggio consente la comprensione dell'insieme storico-monumentale e/o architettonico.

Il P.I. può precisare i perimetri degli ambiti individuati dal P.A.T. ed eventualmente integrali e definisce una specifica disciplina finalizzata alla valorizzazione e alla tutela degli elementi costitutivi delle pertinenze scoperte, degli assi prospettici e dei cono visuali e alla eliminazione e/o mitigazione di eventuali elementi detrattori del paesaggio quali cartellonistiche pubblicitarie e opere edilizie incongrue.

Il P.I. può prevedere limitate integrazioni volumetriche, purché coerenti con le finalità di valorizzazione e tutela, e previa redazione di P.U.A. o di Progetto Unitario (qualora il P.I. definisca già in modo puntuale dimensione e localizzazione degli interventi) estesi all'intero ambito e comprendenti i complessi monumentali e/o architettonici.

Prescrizioni

Fino all'approvazione del P.I. in adeguamento alle presenti direttive, sulle pertinenze scoperte da tutelare, individuate nella Tavola 4, sono ammessi solamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro, nonché quelli volti alla tutela delle essenze arboree di pregio e al ripristino e/o conservazione dell'integrità figurativa originaria e degli aspetti caratterizzanti quell'ambito territoriale.

TITOLO V Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.)

Art. 23 Definizione degli Ambiti Territoriali Omogenei

Il territorio del Comune di Venezia presenta caratteristiche particolarmente complesse sia rispetto ai processi di formazione insediativa che per caratteristiche morfologiche e paesaggistiche.

Il P.A.T., individuando le omogeneità territoriali rispetto a tali caratteristiche, suddivide il territorio comunale in dodici ambiti (A.T.O.) che, in riferimento a criteri di omogeneità, sia di formazione insediativa sia di caratteristiche geografiche e morfologiche, rappresentano anche una relativa omogeneità in rapporto alle problematiche a cui il Piano intende dare risposta in merito al dimensionamento e allo sviluppo ordinato e sostenibile degli insediamenti.

Questi sono:

ATO 1 Venezia Città Antica

E' costituito dal Centro Storico di Venezia Insulare con le parti di recente formazione, ma a questo funzionalmente connesse.

ATO 2 Insediamenti centrali di Mestre e Marghera

E' costituito dal sistema insediativo delle aree centrali di Mestre, comprese all'interno delle infrastrutture di circonvallazione (Tangenziale, SR 14 bis, raccordo autostradale-via della Libertà), e di Marghera e rappresenta il primo momento insediativo della città moderna e delle prime espansioni, pianificate e non, della stessa. Ricomprende il nucleo storico di Mestre, l'espansione della città fino al nucleo storico di Carpenedo, la Città Giardino di Marghera e il villaggio San Marco fino al Forte Marghera e al Parco di San Giuliano.

ATO 3 Frangia urbana Ovest

E' costituito dagli insediamenti che si sono formati lungo i principali assi stradali che confluiscono sul nucleo centrale di Mestre-Marghera, come il Terraglio, la Castellana, la Miranese, la SS n. 11, fino a conglobare preesistenti nuclei storici come quelli di Zelo, Chirignago, Trivignano, Asseggiano.

ATO 4 Frangia urbana Est

E' costituito dagli insediamenti di Favaro, Tessera e Campalto e dalle relative espansioni urbane lungo la Triestina, l'Orlanda e l'Altinia. Ricomprende al suo interno parti di territorio agricolo di pregio paesaggistico-ambientale da tutelare e da valorizzare e si caratterizza per l'affaccio su tratti di gronda lagunare ancora non compromessi da insediamenti.

ATO 5 Dese – Aeroporto

E' caratterizzato dal sistema del Dese fino alle foci in laguna, da un tratto di gronda lagunare ancora integro e dalle aree agricole della bonifica. Il sistema insediativo in quest'Ambito è, d'altra parte, fortemente determinato dal sistema infrastrutturale autostradale e dall'aeroporto, per cui trovano localizzazione attività produttive e di servizio di scala territoriale.

ATO 6 Porto Marghera

Ricomprende tutta la prima e la seconda Zona Industriale di Porto Marghera.

ATO 7 Laguna di Venezia

Ricomprende l'intero ambito della Laguna con le Isole minori.

ATO 8 Isola di Murano

Ricomprende Murano e le sacche Serenella e di San Mattia e il sistema dei canali circostanti.

ATO 9 Isole di Burano, Mazzorbo e Torcello

E' costituito dall'arcipelago di isole attorno alle principali Burano, Mazzorbo e Torcello, nonché dalle barene e dai canali che ne caratterizzano il paesaggio circostante.

ATO 10 Isole di Sant'Erasmo e Vignole

E' costituito dalle isole di Sant'Erasmo, delle Vignole e dalla Certosa.

ATO 11 Isola del Lido

Ricomprende l'intera isola del Lido

ATO 12 Isola di Pellestrina

Ricomprende l'intera isola di Pellestrina.

Art. 24 Direttive per la formazione del P.I.

L'Allegato A "Ambiti Territoriali Omogenei" alle presenti norme individua per ciascun A.T.O. le principali invarianti e valori, i principali elementi di criticità e di degrado, gli obiettivi specifici, le funzioni prevalenti, le direttive per il P.I., il dimensionamento che nell'insieme costituiranno gli indirizzi e le strategie da perseguire per ciascun A.T.O.

Il P.I., fermi restando gli obiettivi di sostenibilità evidenziati dalla V.A.S., le strategie e il dimensionamento complessivo del P.A.T., può:

- prevedere limitate variazioni ai perimetri degli A.T.O., conseguenti alla definizione delle previsioni urbanistiche alla scala di maggior dettaglio;
- prevedere motivate variazioni del carico insediativo tra diversi A.T.O.;
- prevedere motivate variazioni del carico insediativo, previsto all'interno del singolo A.T.O., delle funzioni non residenziali, fermo restando il carico insediativo totale per l'insieme di tali funzioni.

Le capacità insediative stabilite dal P.A.T. per ciascun A.T.O. sono omnicomprensive: comprendono quindi anche le quantità derivabili da istituti o pratiche speciali o particolari, come ad esempio quelle di perequazione o quelle relative alla compensazione urbanistica o al credito edilizio, di cui ai successivi artt. 43, 44, 45 delle N.T.

Art. 25 Interventi per A.T.O. e standard qualitativo dei servizi

Il P.A.T. definisce per ciascun A.T.O. le aree idonee per gli interventi di miglioramento della qualità urbana e territoriale, le aree di riqualificazione e riconversione, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti, gli ambiti territoriali cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché i parametri teorici di dimensionamento.

Il P.I. può nell'ambito del quadro di riferimento degli obiettivi e delle strategie del P.A.T. meglio definire le aree e gli ambiti individuati dal P.A.T. stesso, nonché prevedere altre aree e ambiti di intervento che si rendano necessari, nel limite del dimensionamento degli A.T.O. e di sviluppo degli insediamenti, per conseguire gli obiettivi di qualità che tale quadro di riferimento costituisce.

In particolare il P.I., nell'attuare il P.A.T. e in coerenza con questo, persegue la qualità dei servizi e delle dotazioni territoriali organizzandoli per sistemi e individuando specifici standard qualitativi e non meramente quantitativi, ponendo la qualità degli spazi urbani quale elemento fondamentale per la riqualificazione della città, individuando aree da destinare ad attrezzature di interesse comune, anche per l'insediamento di strutture atte a dare risposta alle problematiche della disabilità, soprattutto per un recepimento successivo nei relativi e più specifici Piani degli Interventi.

TITOLO VI Sistema insediativo e infrastrutturale

Art. 26 Aree di urbanizzazione consolidata

Sono queste le aree - in cui di norma il P.I. prevede l'attuazione tramite interventi diretti - che, oltre ai centri di antica formazione, ricomprendono quelle parti di territorio già sufficientemente dotate di opere di urbanizzazione, o per cui si prevede la realizzazione di tali opere anche in attuazione di strumenti attuativi approvati alla data di adozione del P.A.T. Si intendono comunque ricomprese nelle aree di urbanizzazione consolidata, le zone di completamento del previgente P.R.G. ivi comprese le aree derivanti da sentenze della giustizia amministrativa o da altri provvedimenti, nonché i P.U.A. approvati alla data di adozione del P.A.T., sono altresì da intendersi ricompresi nelle aree di urbanizzazione consolidata i parcheggi scambiatori esistenti o i cui progetti siano stati approvati a detta data; il P.I. provvede conseguentemente ad adeguare la perimetrazione delle aree di urbanizzazione consolidata senza che ciò comporti variante al P.A.T. Sono inoltre da considerare ricompresi nelle aree di urbanizzazione consolidata gli edifici intersecati da tale campitura e le rispettive aree pertinenziali nonché le attività produttive isolate da confermare, individuate dal P.R.G. vigente per la Terraferma.

Per tali aree il P.I. prevede il completamento dell'edificazione, secondo destinazioni d'uso e indici di densità che lo stesso fissa in modo omogeneo rispetto agli insediamenti esistenti, nonché il completamento e/o il miglioramento dello standard qualitativo della dotazione dei servizi.

Il P.I., in conseguenza del dettaglio di scala e al fine di consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio, può discostarsi dai perimetri da questo delineati per le "aree di urbanizzazione consolidata", alle seguenti condizioni:

- che sia rispettato il limite quantitativo di suolo consumabile previsto dal P.A.T.; *(nota: comma modificato con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 6 febbraio 2020 di variante al PAT in adeguamento alle disposizioni regionali L.R. 14/2017 per il contenimento del consumo di suolo)*
- che tali modifiche di norma non riguardino aree interessate da "invarianti", "vincoli" e aree classificate in "valori e tutele";
- che comportino modesti scostamenti funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti con relative aree di pertinenza, nonché di eventuali lotti di completamento o di integrazione degli insediamenti, posti in contiguità con il tessuto edificato esistente e finalizzati al miglioramento ed alla riqualificazione dei margini degli insediamenti, con particolare riferimento agli insediamenti in fregio alla viabilità principale.

Tali variazioni devono avvenire nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo e di contenimento della dispersione insediativa, impedendo e/o controllando la costruzione "a nastro" lungo le strade di interconnessione tra aggregati insediativi, la "fusione" tra gli stessi, e avendo soprattutto cura di verificare che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica.

Il P.I., nell'ambito delle aree di urbanizzazione consolidata, può individuare aree i cui interventi siano subordinati a P.U.A., a progetto unitario di comparto o titolo abilitativo convenzionato per realizzare dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione, anche in rapporto alla previsione di una consistente densità edilizia e/o alla presenza di particolari tematiche ambientali o di manufatti e complessi significativi di valore storico-monumentale o testimoniale da tutelare, nonché per la presenza di manufatti edilizi obsoleti e/o a bassa densità, al fine di configurare un uso più razionale del territorio e una riqualificazione morfologica e funzionale degli insediamenti.

Per le aree di urbanizzazione consolidata il previgente P.R.G. e i conseguenti strumenti attuativi approvati nonché le relative varianti si ritengono coerenti con il P.A.T. e con gli obiettivi che questo intende perseguire, e possono quindi assumere valore di P.I. contestualmente all'approvazione del P.A.T. stesso per quanto attiene all'edificazione privata. Per le destinazioni d'uso del previgente P.R.G. che rappresentino vincoli preordinati all'esproprio, di cui non sia prevista l'attuazione alla data di approvazione del P.A.T., invece, dovrà essere verificata la coerenza con la programmazione degli interventi del Comune ed espressamente inserite nel P.I.

Art. 26 bis Ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017 e consumo di suolo

Gli ambiti di urbanizzazione consolidata sono individuati ai sensi dell'art. 2 comma 1 lettera e) della L.R.14/2017 e rappresentati nella tav. 5 "Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della L.R. 14/2017". Tali ambiti comprendono le aree di urbanizzazione consolidata di cui al precedente art. 26 e rappresentate nella tav. 4 "Carta della trasformabilità", integrate in base alle indicazioni contenute nella legge citata.

All'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata la quantità massima di consumo di suolo ammesso, come definito dall'art. 2 comma 1 lettera c) della L.R.14/2017, è pari a 258,28 ettari, superficie definita con decreto del Direttore della Direzione della Pianificazione Territoriale della Regione Veneto n. 46 del 6 marzo 2019.

(nota: Articolo introdotto con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 6 febbraio 2020 di variante al PAT in adeguamento alle disposizioni regionali L.R. 14/2017 per il contenimento del consumo di suolo)

Art. 27 Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale

Il P.A.T. individua, nella Tavola 4, le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale; tali aree includono porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti incongrui e/o funzionalmente impropri, per la loro collocazione, rispetto agli ambiti circostanti o inadeguati per dotazioni infrastrutturali; inoltre tali aree possono includere porzioni di territorio la cui trasformazione fisica e/o funzionale assume carattere strategico in rapporto al miglioramento complessivo del sistema insediativo in cui si collocano o anche in rapporto a destinazioni d'uso preminentemente pubbliche.

Il P.I. prevede la trasformazione di dette aree conformandosi ai seguenti criteri:

- sostenibilità ambientale con adeguate dotazioni di servizi in rapporto alla quantità e alla qualità funzionale degli insediamenti, nonché con adeguato sistema infrastrutturale, anche con una progettazione coordinata delle aree prossime alle fermate del Servizio Ferroviario Metropolitano Regionale;
- vitalità dei contesti insediativi anche con la previsione di compresenza di funzioni diverse;
- qualità del progetto architettonico che consenta di identificare tali aree come luoghi urbani significativi;
- rinnovamento e incremento qualitativo dei fabbricati di edilizia residenziale pubblica esistenti.

Il P.I. individua inoltre all'interno di dette aree le parti da sottoporre a P.U.A. o ad altro strumento di intervento nei limiti dimensionali degli A.T.O. di appartenenza.

Art. 28 Opere incongrue ed elementi di degrado

Il P.A.T. segnala una serie di opere ritenute incongrue sotto profilo della compatibilità ambientale o della compatibilità funzionale o di degrado rispetto all'ambiente circostante.

Con l'obiettivo di eliminare o, qualora possibile, mitigare l'impatto negativo di tali opere il P.I. prevede, con puntuali modalità, la demolizione, l'eventuale trasferimento, e la conseguente riqualificazione delle aree o la cessione delle stesse per la realizzazione di opere od attrezzature pubbliche o di edilizia residenziale pubblica ovvero la riconversione di manufatti ritenuti incongrui al fine di renderli compatibili con i valori di tutela evidenziati dal P.A.T. e con la qualità del contesto urbano. Per conseguire tale finalità il P.I. può prevedere l'utilizzo dello strumento del credito edilizio e della compensazione; salvo diversi approfondimenti da approntare in sede di P.I. sono da considerare ricompresi nelle opere incongrue ed elementi di degrado le attività produttive isolate da bloccare e le attività isolate da trasferire così come individuate da P.R.G. previgente per la Terraferma.

Il P.I., inoltre, a seguito di indagini ad una scala di maggior dettaglio, può individuare ulteriori opere incongrue ed elementi di degrado, come può verificare, a fronte di mutate condizioni degli usi, il recupero della compatibilità funzionali o la possibilità di risolvere situazioni di degrado rispetto all'ambiente circostante, tramite interventi di recupero in loco delle volumetrie esistenti o parte di esse con forme e sedimi differenti ed altri interventi di mitigazione dell'impatto negativo.

Spetta al P.I. individuare puntualmente le opere incongrue e gli elementi di degrado e qualora lo stesso P.I. non abbia definito puntualmente gli interventi su tali opere, come sopra indicato, saranno consentite unicamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 29 Aree di riqualificazione e/o riconversione

Il P.A.T., nella Tavola 4, individua le aree di “riqualificazione e/o riconversione” che richiedono interventi volti al recupero e alla valorizzazione dei siti o presentano carattere di degrado e/o di disomogeneità nell’impianto plani-altimetrico, nonché eterogeneità nelle caratteristiche degli edifici, oppure incompatibilità di carattere funzionale con il contesto nelle quali sono inserite.

Per tali aree il P.I. prevede di intervenire di norma, per la trasformazione delle aree, tramite P.U.A. o con comparto edificatorio o con titolo abilitativo comunque convenzionato, estesi all’intero ambito o a parti di esso. Il P.I. può altresì disciplinare i casi in cui gli interventi sono consentiti in diretta attuazione, qualora non si preveda una sostanziale modifica dell’assetto fisico e funzionale delle aree.

La riqualificazione e/o riconversione delle aree è volta al riordino degli insediamenti esistenti e al loro recupero anche attraverso l’ammodernamento delle urbanizzazioni e il miglioramento della qualità urbana, mediante la dotazione di spazi e servizi pubblici, nonché il riuso delle aree e dei manufatti dismessi e degradati, anche con il completamento dell’edificato; inoltre il P.I. e i P.U.A. individuano le capacità edificatorie nei limiti del dimensionamento degli A.T.O. e gli interventi tesi al miglioramento delle caratteristiche planivolumetriche e dell’assetto distributivo nel rapporto tra spazi pubblici e privati degli insediamenti stessi.

Il P.I. può individuare nuove aree di riqualificazione e/o riconversione o modificare il perimetro di quelle individuate nel P.A.T., per meglio adeguarlo alla situazione reale degli insediamenti, fermo restando i limiti di dimensionamento dell’A.T.O. di appartenenza e gli obiettivi di qualità del P.A.T. Al fine di ottenere la riqualificazione delle aree siano consentiti interventi anche residenziali in connessione con il tessuto urbano esistente.

Per le aree di riqualificazione e/o riconversione contrassegnate dalla presenza di invarianti di natura paesaggistica, invarianti di natura ambientale, e invarianti di natura storico-monumentale, il P.I. dovrà verificare l’eventuale stato di compromissione dei luoghi e la presenza di opere ed elementi detrattori della qualità dei complessi monumentali da tutelare.

Gli interventi previsti nelle aree di riqualificazione e/o riconversione dovranno essere sottoposti a verifica di assoggettabilità VAS.

Art. 30 Linee preferenziali di sviluppo insediativo

Le linee preferenziali di sviluppo insediativo, riportate nella Tavola 4, individuano le direttrici ove possono essere previste aree per nuova urbanizzazione-edificazione, con le caratteristiche funzionali che il P.A.T. a queste assegna.

Il P.I., nell’ambito di tali direttrici, può individuare aree di nuova urbanizzazione solo una volta verificata la dotazione territoriale, soprattutto di carattere infrastrutturale, necessaria e sufficiente a sostenere il nuovo carico insediativo. Pertanto il P.I. individua nuove aree di espansione solo a fronte di una verifica dell’effettivo fabbisogno insediativo nell’arco temporale del quinquennio di sua efficacia e dell’esistenza della dotazione infrastrutturale e dei servizi o della disponibilità delle risorse per la realizzazione di nuove dotazioni territoriali o per il potenziamento di quelle esistenti, tali da poter sostenere i nuovi carichi insediativi.

Di norma gli interventi nelle aree per nuova urbanizzazione sono subordinati a P.U.A. la cui estensione è determinata dal P.I.

Per le aree di espansione previste dal P.R.G. e non confermate dalle “linee preferenziali di sviluppo insediativo” nel P.A.T., il P.I. valuterà forme di compensazione eventualmente da attuarsi attraverso interventi di riqualificazione paesaggistica e ambientale di cui al successivo art. 46.

Prescrizioni

Al fine di garantire obiettivi di sostenibilità il P.I. può prevedere aree di nuova urbanizzazione, solo una volta verificata la dotazione infrastrutturale, riferite all'intero ambito territoriale in cui si collocano, necessaria e sufficiente a sostenere nuovi carichi insediativi con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione, ai sottoservizi a rete, nonché all'invarianza/compatibilità idraulica.

Pertanto le previsioni di aree di espansione del previgente P.R.G., non già ricomprese nelle aree di urbanizzazione consolidata, ma che rientrino negli ambiti definiti dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo e nei limiti fisici all'espansione, di cui al successivo art. 31, possono attuarsi anche ai sensi dell'art. 14 della L.R. 11/2004, solo qualora, alla data di adozione del P.A.T., sia stato adottato o presentato specifico P.U.A. per la sua approvazione.

Al fine di prevenire interferenze all'assetto idrogeologico, nell'ambito dei nuovi sviluppi insediativi localizzati entro un raggio di m. 300 dal SIC-ZPS IT3250010 Bosco di Carpenedo, la possibilità di realizzare volumi interrati ad una profondità superiore a m. 2 dal piano campagna è subordinata alla preventiva dimostrazione di non alterazione dell'assetto idrogeologico, mediante specifico studio e monitoraggio dei livelli piezometrici.

Art. 31 Limiti fisici all'espansione

Il P.A.T. individua, nella Tavola 4, i limiti fisici degli insediamenti e del loro sviluppo al fine di salvaguardare il territorio agricolo ed evitare la compromissione di aree e ambiti rilevanti sotto il profilo paesaggistico e/o ambientale o che presentino elementi di fragilità di diversa natura.

Sulla base di un maggior dettaglio di scala, il P.I. definisce specifiche disposizioni per garantire la qualità degli insediamenti anche in rapporto ai caratteri di naturalità del territorio agricolo.

Il P.I. può inoltre prevedere limitate variazioni ai limiti fisici all'espansione per adattarli a fattori fisici rilevabili sul territorio, a condizione che dette variazioni non comportino aggravii alle condizioni ambientali e non alterino le condizioni per uno sviluppo sostenibile e durevole evidenziate dalla V.A.S., e non siano in contrasto con gli obiettivi di conservazione per i siti Natura 2000. In particolare, per quanto riguarda i litorali, il P.I. può prevedere limitate espansioni con formazione di nuovo suolo sul mare solo per opere necessarie alla difesa dei litorali stessi, nonché per opere relative al sistema di difesa dalle alte maree.

Art. 32 Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi

Il P.A.T. individua, nella Tavola 4, i contesti territoriali ove la realizzazione degli interventi richiede l'azione integrata e coordinata di una pluralità di attori pubblici e/o privati.

Il P.I. inoltre può individuare altri ambiti destinati alla realizzazione di programmi complessi la cui attuazione può avvenire attraverso lo strumento dell'accordo di programma, del programma integrato o del P.U.A. Tali programmi devono comunque essere coerenti con gli indirizzi del P.A.T. e non devono comportare alterazione dell'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate negli elaborati di V.A.S., né essere in contrasto con gli obiettivi di conservazione dei siti Natura 2000.

In particolare il P.A.T. individua i seguenti programmi complessi:

- il "Vallone Moranzani" per la realizzazione di interventi localizzati a ovest e a sud di Marghera e di ampliamento dell'Isola delle Trezze per raccogliere i fanghi derivanti dall'escavo dei canali lagunari, nonché, anche come forma di compensazione ambientale, la riqualificazione complessiva di ampie aree a parco e a verde boscate, con il riequilibrio idraulico degli insediamenti. Tale programma interessa anche le aree relative al progetto di rilevanza strategica denominato "Sistema Ecoprogetto/Ecodistretto";
- il "Quadrante Tessera/Città dello Sport e dell'intrattenimento", prevede la realizzazione lungo la bretella autostrada-aeroporto di un polo di servizi di livello sovracomunale per lo sport, lo spettacolo e il tempo libero (funzioni principali) ed altre attività accessorie (funzioni di servizio) di carattere direzionale, commerciale e ricettivo. In particolare l'attuazione degli interventi dovrà prevedere che le nuove urbanizzazioni dedicate alle funzioni relative allo sviluppo di attività sportive, di intrattenimento a scala urbana e metropolitana nonché i relativi servizi accessori, interessino esclusivamente aree collocate a sud ovest della bretella autostradale e prioritariamente aree di proprietà comunale, e che le stesse si sviluppino su di un ambito non superiore al 25% della complessiva superficie territoriale del programma, da computarsi al netto degli standard di legge relativi alle funzioni insediabili,

e dedicando il restante 75% a destinazioni di riqualificazione ambientale, fatte salve le necessarie verifiche relative alla sostenibilità sociale, ambientale e economico-finanziaria degli interventi;

- I Pili per la realizzazione di attività di servizio pubblico o di uso pubblico, con funzioni di verde urbano attrezzato, cui associare quella dell'interscambio, attentamente verificata dal redigendo Piano Urbano della Mobilità, con la conseguente riqualificazione ambientale dell'area;
- la "zona della Stazione di Mestre": con la previsione del passaggio della linea di AV e AC nonché le realizzazioni della rete SFMR, della linea di tram urbano tra Favaro e Marghera e della nuova viabilità di accesso alla zona portuale di Marghera, il P.A.T. individua, nel nodo della stazione di Mestre, uno dei principali nuclei di polarità urbana, che il sistema delle infrastrutture e dei servizi qualifica come luogo deputato di funzioni superiori. Tale trasformazione richiede di destinare a questa finalità la disponibilità di spazio, riorganizzando al contempo la funzionalità dell'area con importanti interventi di alleggerimento del traffico veicolare, di miglioramento degli spazi pedonali e dell'accessibilità ciclistica, di riconnessione dei tessuti urbani, di mitigazione dell'impatto delle infrastrutture. Al fine di orientare efficacemente verso questa prospettiva la riorganizzazione funzionale nonché gli interventi di riqualificazione e di eliminazione degli elementi di degrado che hanno provocato fenomeni di disagio sociale in un intorno della stazione ormai diffuso, il P.I. provvede al coordinamento preventivo del programma complesso di cui al presente articolo con le trasformazioni relative alle aree individuate agli artt. 27 e 35 delle N.T. e a un loro congruo intorno.

Gli interventi previsti nei Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi dovranno essere sottoposti a verifica di assoggettabilità VAS.

Art. 33 Destinazioni d'uso specifiche

Il P.A.T., nella Tavola 4, individua linee di sviluppo per destinazioni d'uso specifiche.

Queste sono:

- *Residenza*: che comprende alloggi, residenze collettive e servizi pubblici e privati il cui dimensionamento viene definito in sede di P.I. o P.U.A.;
- *Commerciale*: che può comprendere tutte le varie forme di attività commerciali e le altre funzioni a queste collegate;
- *Direzionale*: che individua in generale complessi per uffici e attività terziarie;
- *Servizi*: che individua in generale le attività di servizio sia pubbliche che private a servizio della residenza e delle imprese;
- *Turistico*: che comprende le attività turistico ricettive ed alberghiere ed extralberghiere;
- *Produttivo*: che comprende l'industria e l'artigianato, ma anche le attività correlate ivi compresa la logistica.

Sulla base di tali destinazioni prevalenti individuate dal P.A.T. e fermo restando il dimensionamento per ogni singolo Ambito Territoriale Omogeneo, il P.I., può meglio definire tali destinazioni e l'eventuale mix tra destinazioni d'uso tra loro compatibili, per raggiungere obiettivi di qualità urbana.

Sono infine individuati i principali ambiti di sviluppo per i *servizi alla residenza*, quali le aree verdi e sportive, le attrezzature collettive e per l'istruzione e i parcheggi, fermo restando che per gli ambiti di sviluppo del Parco di San Giuliano le possibili funzioni, previste dal previgente P.R.G., possono ritenersi coerenti con il P.A.T. e con gli obiettivi che intende perseguire.

Il P.I. pertanto definisce tali destinazioni a servizi anche sulla base della programmazione economica e di sviluppo urbanistico.

Art. 34 Attrezzature e servizi di maggior rilevanza

Il P.A.T. individua le attrezzature e i servizi di maggior rilevanza, a scala urbana e territoriale, cui attribuisce un valore strategico sia per la comunità sia per la definizione del ruolo della città nell'ambito dell'area vasta.

Nella Tavola 4 sono individuati le attrezzature e i servizi esistenti e gli eventuali ambiti di espansione; il P.A.T. individua orientativamente la localizzazione, mentre spetterà al P.I. delimitare l'area interessata dagli interventi nel rispetto del dimensionamento degli A.T.O.

Gli interventi previsti nelle aree per Attrezzature e servizi di maggior rilevanza dovranno essere sottoposti a verifica di assoggettabilità VAS.

Art. 35 Infrastrutture e mobilità

Il P.A.T. individua nella Tavola 4 il sistema della mobilità costituito dalle principali infrastrutture viarie, ivi comprese quelle ciclo-pedonali e i percorsi naturalistici, dalle linee ferroviarie, dalle linee tranviarie e dalle principali linee di forza del trasporto pubblico lagunare, nonché dai terminali di interscambio tra le varie modalità di trasporto. L'obiettivo prioritario che il P.A.T. si pone è l'integrazione e l'intermodalità tra trasporto pubblico e privato al fine di rendere l'uso del trasporto pubblico competitivo rispetto al trasporto privato e ridurre la circolazione di mezzi privati privilegiando anche, tra quest'ultimi, l'uso della bicicletta.

In particolare il PUM valuterà la possibilità di realizzare una linea di forza di trasporto lagunare con la tratta San Giuliano/fermata SFMR Pili con San Giobbe Porta d'acqua di interscambio, per proseguire nella direttrice Fondamenta Nuove – Murano – S. Erasmo – Cavallino – Treporti e la direttrice Burano - Torcello - Cà Noghera, con l'obiettivo di prospettare quello sviluppo economico necessario per rilanciare la residenza nelle isole della laguna.

Il P.I., in coerenza con il Piano Urbano del Traffico e con il Piano Urbano della Mobilità, provvede a riorganizzare la rete stradale e a differenziare gli interventi di riqualificazione e razionalizzazione della rete stradale stessa, ponendo particolare attenzione agli interventi di mitigazione ambientale in considerazione della consistenza dei volumi del traffico e in rapporto al territorio attraversato. In tal senso andranno realizzati ampi spazi boscati tra le nuove strade e i centri abitati a queste adiacenti; inoltre in fregio alla viabilità principale, ove possibile, andranno individuati corridoi verdi per l'infoltimento o la messa a dimora di specie arboree e arbustivo-floreali.

I tracciati individuati dal P.A.T. costituiscono le principali direttrici e connessioni che si intendono perseguire. Spetta al P.I. definire l'esatto tracciato e la configurazione tecnica dell'infrastruttura, non costituendo variante al P.A.T. tracciati non coincidenti con quelli rappresentati nella Tavola 4, in quanto vengono in questa definiti meramente le direttrici e le connessioni che si intendono perseguire. Per quanto riguarda la configurazione tecnica della linea di forza del trasporto pubblico lagunare di collegamento con l'aeroporto Marco Polo, il P.A.T. esprime l'opzione preferenziale verso modalità di trasporto su mezzi acquatici, adottando le migliori tecnologie disponibili per limitare la produzione di moto ondoso e rinviando a specifiche procedure di VIA-VAS-VINCA l'eventuale adozione di diverse configurazioni.

Le previsioni nel P.I. di nuove opere viarie e ciclo-pedonali, come quelle di carattere locale, non costituiscono varianti al P.A.T. anche se da questo non rappresentate.

Per la Tangenziale di Mestre, in particolare, il P.I., poiché la continuità autostradale viene garantita dal Passante di Mestre, in coerenza con il P.U.M. ed il P.U.T., individua gli interventi e le azioni idonee per un uso e funzione prevalentemente locale della stessa. A tal fine per la connessione alla rete autostradale (A4-A27) della zona aeroportuale di Tesserà e di quella industriale di Marghera, si dovranno individuare gli interventi e le azioni idonee per garantire alternative all'uso della tangenziale stessa.

Il P.A.T. individua inoltre il principale sistema degli interscambi modali costituito, oltre che dalle stazioni ferroviarie di Venezia-Mestre e Venezia-Santa Lucia e dalle altre stazioni del S.F.M.R., dai terminali di gronda localizzati a Tesserà e Fusina. Per quanto concerne il servizio ferroviario il P.A.T. individua come assoluta priorità la realizzazione e la piena operatività del Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale, escludendo l'utilizzo a raso dei sedimi che attraversano i contesti abitati, a favore di soluzioni che minimizzino l'impatto sul territorio e sulle abitazioni, come la realizzazione in trincea o tunnel, garantendo ove necessario la delocalizzazione degli edifici eventualmente non compatibili con la trasformazione delle infrastrutture ferroviarie.

Il servizio Alta Capacità/Alta Velocità (AC/AV) ferroviaria deve essere concepito come complesso sistema di gestione e non semplice infrastruttura fisica, la cui eventuale realizzazione andrebbe sottoposta a rigorosa valutazione di sostenibilità ambientale, trasportistica e socio-economica. Per il tracciato dell'AC/AV il P.A.T. prevede la valorizzazione e il potenziamento tecnologico delle linee ferroviarie esistenti, già utilizzate o utilizzabili nell'ambito del territorio comunale. Il P.A.T. promuove inoltre la connessione e integrazione con il S.F.M.R., il sistema della mobilità urbana, i luoghi primari d'interscambio modale e la realizzazione di collegamenti con attestamenti intermodali al Porto commerciale e industriale. In quest'ottica, il P.A.T. indica come obiettivo prioritario la realizzazione a breve termine della Bretella ferroviaria di collegamento tra l'attuale linea Mestre - Trieste, all'altezza di Dese, e l'Aeroporto "Marco Polo" di Tesserà.

Il P.I. individua gli interventi necessari per attrezzare tali terminali prevedendo le funzioni idonee per sostenere l'interscambio tra le varie modalità di trasporto e regolare i flussi turistici di accesso alla Venezia insulare, in modo tale

che il numero di presenze nel Centro Storico sia ambientalmente sostenibile dal particolare e fragile tessuto urbanistico-edilizio della città e dal delicato equilibrio morfologico della laguna.

Il P.I. individua parcheggi scambiatori.

Il P.I. provvede a precisare localizzazione e funzioni delle “porte di scambio terra-acqua” finalizzate ad alleggerire le linee di traffico più congestionate ed a razionalizzare il sistema complessivo della mobilità insulare ed acquea anche rispetto ai collegamenti con la terraferma.

Infine il P.A.T. individua le principali darsene o possibili punti di ormeggio. La localizzazione puntuale, ovvero diverse o ulteriori localizzazioni e le caratteristiche di tali attrezzature per la nautica da diporto, sono individuate dal P.I. anche sulla base della morfologia dei luoghi. Il P.I. Individua inoltre le attrezzature per la nautica lungo i corsi d'acqua in Terraferma e le caratteristiche delle stesse nel rispetto dei valori paesaggistico-ambientali dei luoghi. Le previsioni del P.I. relative ad attrezzature per la nautica da diporto devono essere assoggettate a procedura di Valutazione di Incidenza Ambientale, con attenta considerazione dei possibili effetti congiunti derivanti da altri piani e progetti.

Relativamente alle previsioni inerenti la viabilità del quadrante ovest (Zelarino-Chirignago), le procedure successive al P.A.T., inerenti le verifiche progettuali delle opere, nonché il loro recepimento nel P.I., dovranno, in relazione agli obiettivi di sostenibilità ambientale, protezione dei centri abitati e conservazione delle zone non urbanizzate, conformarsi alle seguenti indicazioni:

- Il nuovo asse di collegamento tra i centri urbani di Zelarino e Chirignago dovrà avere prescrittivamente carattere urbano;
- La strada dei Bivi, attraverso la quale gestire l'accesso alla città mediante il suo appoggio alla S.R. 14 evitando quindi penetrazioni urbane, ha un'importanza prioritaria rispetto a qualsiasi altra infrastruttura. Le connessioni con le strade che il tracciato dei Bivi incontrerà saranno oggetto di successive valutazioni in seno al redigendo Piano urbano della mobilità;
- Il nuovo tracciato stradale che parte dalla rotonda a nord dell'Ospedale all'Angelo e prosegue verso nord (cosiddetto Terraglio Ovest) dovrà essere progettato e realizzato nel rispetto dei nuclei abitati esistenti e dei valori storico-architettonici e paesaggistici dell'area.

Il nuovo tracciato stradale che attraversa il territorio di Santa Lucia di Tarù e che prevede il collegamento tra il nuovo casello autostradale di Martellago e la nuova viabilità nord-sud denominata Terraglio Ovest dovrà essere progettato e realizzato nel rispetto dei nuclei abitati esistenti e dei valori storico-architettonici, ambientali e paesaggistici dell'area.

Gli interventi previsti dovranno essere sottoposti a verifica di assoggettabilità VAS.

Prescrizioni

Fino a che il P.I. non disciplini il sistema complessivo di attracchi, approdi, ormeggi, cavane, darsene, porti turistici in base alle caratteristiche tecniche delle strutture, della tipologia delle imbarcazioni, dei servizi, della consistenza e del numero delle imbarcazioni, del rapporto con il contesto, nonché la localizzazione dei siti per il diporto nautico, fatto comunque salvo quanto consentito dal previgente P.R.G., comunque non in contrasto con gli obiettivi di conservazione dei siti Natura 2000, sono consentiti esclusivamente la localizzazione di strutture per le necessità di accessibilità ai siti, per carico e scarico, per le esigenze del trasporto pubblico e per il pubblico servizio e per singoli ormeggi di tipo tradizionale.

Sono consentiti tutti quegli interventi di interesse pubblico atti a migliorare l'accessibilità ai diversamente abili.

Art. 35 bis

Nel quadro della armonizzazione della pianificazione portuale, degli obiettivi specifici dell'A.T.O. 1 – Venezia Città Antica relativi alla mobilità e della riorganizzazione del trasporto delle persone ai fini della tutela dell'ambiente, l'Amministrazione Comunale assume come proprio obiettivo la definitiva estromissione delle navi incompatibili con la città storica e col contesto lagunare. A tale fine, l'Amministrazione Comunale promuove una serie di studi di approfondimento sugli impatti ambientali, sanitari, socio-economici, occupazionali e sulla morfologia lagunare del crocierismo e della portualità per l'individuazione delle caratteristiche anche dimensionali incompatibili con il contesto cittadino e col recupero morfologico della laguna, che dovranno corredare il relativo P.I. Tali studi, affidati a enti deputati (Arpav, Ulss 12), istituzioni scientifiche, studiosi indipendenti e di assoluta credibilità, andranno realizzati entro 18 mesi.

Considerando le dimensioni più complessive della presenza turistica in città, gli studi dovranno anche definire una soglia massima di sostenibilità giornaliera turistica, comprensiva anche delle presenze collegate all'attività delle navi da crociera e più in generale del traffico marittimo passeggeri.

Gli interventi previsti per il raggiungimento degli obiettivi di cui al comma precedente dovranno essere sottoposti a verifica di assoggettabilità VAS.

TITOLO VII Ambiti da tutelare e valorizzare

Art. 36 Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione

Il P.A.T., nella Tavola 4, individua specifici ambiti territoriali costituiti da un insieme di elementi e aree, anche con funzioni diverse, ma che complessivamente costituiscono dei sistemi unitari con specifiche caratteristiche ambientali e infrastrutturali tali da essere riconosciuti come elementi strutturanti del territorio.

In particolare vengono individuati i seguenti ambiti:

- l'ambito lagunare;
- l'ambito del fiume Dese;
- l'ambito del fiume Marzenego;
- l'ambito dei fiumi Tron, Lusore e Taglio del Brenta;
- l'ambito della Gronda lagunare;
- l'ambito dei litorali;
- l'ambito della "Tangenziale verde".

Il P.I. nel programmare e nel definire gli interventi deve conformarsi agli obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione da attuarsi in tali ambiti coordinando le azioni di trasformazione del territorio con le politiche di tutela dell'ambiente e del paesaggio, nonché con gli obiettivi di conservazione dei siti Natura 2000. Il P.I. disciplina pertanto gli interventi in relazione all'unitarietà di tali sistemi, alla qualità complessiva che si intende salvaguardare e migliorare e alla valorizzazione degli elementi qualificanti quali la laguna, i corsi d'acqua e i litorali e perseguire come obiettivo il miglioramento e la mitigazione ambientale degli elementi infrastrutturali come la Tangenziale e le linee ferroviarie (ad esempio linea dei Bivi).

Art. 37 Ambiti per la formazione dei Parchi e delle Riserve di interesse comunale

Il P.A.T. individua, nella Tavola 4, l'ambito per l'istituzione del Parco regionale di interesse locale della Laguna Nord di Venezia ai sensi dell'art. 27 della L.R. 40/1984; in tale ambito il P.I. e il Piano ambientale individuano gli interventi ammissibili e quelli da vietare, nonché le modalità di fruizione sostenibile del Parco e delle attrezzature con la finalità di tutelare e valorizzare le risorse naturalistiche ambientali e di favorire la rivitalizzazione socioeconomica delle comunità residenti nell'area protetta ed il mantenimento delle attività umane che storicamente vi si svolgono anche in modi peculiari, specialistici ed esclusivi. Tale azione, da svolgere in accordo con gli organi preposti alla gestione del Parco stesso, dovrà puntare ad offrire nuove motivazioni alla residenza delle Isole e del Centro Storico, anche mediante la facilitazione del rapporto con i luoghi naturali da parte della comunità locale, nonché il consolidamento delle attività produttive tradizionali e lo sviluppo di nuove iniziative economiche con l'obiettivo di incentivare la residenza delle popolazioni più giovani, al fine di mantenere le caratteristiche e le peculiarità di città viva.

Considerato il regime di tutela ambientale previsto dal vigente quadro normativo, regolamentare e programmatico, nelle more dell'istituzione del Parco e dell'approvazione del Piano ambientale, non è prevista l'applicazione all'interno dell'ambito del Parco delle misure di salvaguardia previste nell'art. 6 e nell'art. 7 punto 4) della L.R. 40/1984.

Il P.I. assumerà le elaborazioni relative alla concretizzazione del Parco e del relativo Piano Ambientale. Le eventuali modifiche, conseguenti a dette elaborazioni, ai contenuti della V.P.R.G. per la Laguna e Isole Minori, in termini di perimetri dell'ambito del Parco di interesse comunale di cui all'art. 35 delle Norme Tecniche del P.T.R.C., non costituiranno variante al presente P.A.T.

Art. 38 Bosco di Mestre

Il P.A.T. individua, nella Tavola 4, le aree già attrezzate a bosco, quelle con interventi già programmati o che comunque si intende vadano destinate a bosco. In tali aree è prevista la permanenza del sistema boschivo.

Il P.I. individua per tali aree il sistema dei percorsi e delle eventuali attrezzature da realizzare al suo interno con l'obiettivo di tutelare le alberature esistenti messe a dimora e a promuoverne l'eventuale infoltimento e prevede che l'eventuale taglio di alberature dovrà trovare una adeguata compensazione allo stesso con reimpianto.

Il P.I. può individuare altre aree da attrezzare a bosco, preferibilmente tra quelle di cui al successivo art. 39, e definire le limitate attrezzature e funzioni compatibili con il "Bosco di Mestre", a sua integrazione, realizzabili anche come forma di compensazione.

Art. 39 Aree preferenziali per interventi di riqualificazione ambientale, di forestazione e di ricostruzione del paesaggio agrario

Con l'obiettivo di elevare il grado di naturalità del territorio il P.A.T. individua nella Tavola 4 degli ambiti, a prevalente uso agricolo, ove, prioritariamente, promuovere una serie di interventi che possano comprendere sia la formazione di aree boscate pubbliche tramite la ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi di pianura, come misura di difesa idrogeologica, di funzione bioecologica e ambientale, sia quella di aree boscate produttive private, sia la formazione di filari di alberi e di siepi, sia la ricostruzione del paesaggio agrario tradizionale basato per lo più sul modello del "campo chiuso".

Tali aree, poste generalmente a margine degli insediamenti antropici, delle infrastrutture e corsi d'acqua, hanno anche funzione di cintura urbana verde. Tali aree svolgono il ruolo di base di appoggio per la transizione lungo i corridoi ecologici, ma anche per la possibile ricolonizzazione del territorio antropizzato. In tali ambiti sono promossi gli interventi nel rispetto delle norme di pianificazione forestale.

A tal fine il P.I.:

- individua gli interventi di formazione previsti, stabilendo le priorità in ordine alla loro attuazione ed incentivandoli, anche graduando lo strumento del credito edilizio;
- definisce specifiche disposizioni atte a tutelare la qualità ambientale degli ambiti limitrofi ai limiti fisici all'espansione di cui al precedente articolo 31.

Il P.I. sulla base di specifici elementi analitici dovrà meglio definire i perimetri di tali aree precisando le normative per la forestazione e la gestione delle aree boscate e può individuare nuove aree preferenziali di riqualificazione ambientale.

Al P.I. spetta, inoltre, la complessiva valutazione della coerenza degli interventi con gli obiettivi di conservazione specifici degli ambiti facenti parte della rete Natura 2000 al fine di coordinare l'intervento per rendere la nuova forestazione parte integrante della rete ecologica comunale.

Art. 40 Ambito agrario ed edificazione diffusa

Il P.A.T. individua le aree agricole come porzione di territorio extraurbano, poste oltre il "limite dell'edificato", finalizzate:

- all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica;
- alla tutela delle risorse paesaggistiche, ambientali e naturalistiche;
- alle attività ricreative e sociali.

Nell'ambito agrario il P.A.T. persegue la tutela del territorio rurale e la valorizzazione del patrimonio e della produzione agricola, la salvaguardia e la riqualificazione degli elementi di pregio paesaggistico-ambientale, la difesa idrogeologica, il recupero del paesaggio agricolo tradizionale e il potenziamento della rete ecologica.

Nell'ambito agrario, ai sensi degli artt. 44 e 45 della L.R. 11/2004 e s.m.i., i nuovi interventi sono limitati in funzione dell'attività agricola svolta dagli imprenditori agricoli, sulla base di un piano aziendale approvato dall'Ispettorato regionale per l'agricoltura.

Il P.I. individua le caratteristiche insediative delle nuove edificazioni e le caratteristiche costruttive consentite per l'ampliamento degli edifici esistenti.

All'interno dell'ambito agrario il P.A.T. individua, nella Tavola 4, gli insediamenti di "edificazione diffusa". Trattasi di aree quasi completamente edificate con destinazioni d'uso principalmente residenziale e per servizi provviste delle principali opere di urbanizzazione.

All'interno di tali insediamenti l'edificazione non presenta alcun nesso di funzionalità con l'attività agricola, e non sono pertanto consentite destinazioni d'uso incompatibili con il carattere residenziale degli stessi. Vanno in ogni caso esclusi da tali ambiti di edificazione diffusa gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate.

Il P.I. all'interno dei limiti individuati precisa la disciplina degli interventi ammessi per il completamento dei lotti interclusi in tali aggregati e di quelli ammessi sugli edifici esistenti, con l'obiettivo di stabilizzarli e riordinarli senza svilupparli ulteriormente.

Il P.I. può inoltre meglio precisare i limiti di tali ambiti sulla base di elementi fisici esistenti sul territorio in seguito a un'indagine ad una scala di maggior dettaglio, con particolare riferimento agli insediamenti in fregio alla viabilità principale o costituenti continuità con le aree di urbanizzazione consolidata, a condizione che dette variazioni non comportino aggravio alle condizioni ambientali e non alterino le condizioni per uno sviluppo sostenibile e durevole evidenziate dalla V.A.S. e non siano in contrasto con gli obiettivi di conservazione dei siti Natura 2000.

Prescrizioni

Nell'ambito agrario, fintanto che il P.I. non precisi gli interventi ammissibili non è consentita alcuna nuova edificazione, oltre a quanto previsto dalla specifica disciplina transitoria per l'edificabilità delle zone agricole, di cui all'art. 48 della L.R. 11/2004.

Negli insediamenti di edificazione diffusa, fintanto che il P.I. non abbia predisposto una specifica disciplina, sono comunque ammessi gli interventi consentiti dal previgente P.R.G.

Art. 41 Aree agricole in ambito lagunare

Il P.A.T. individua con apposita grafia, nella Tavola 4, le aree agricole in ambito lagunare, per la specificità sia di carattere paesaggistico che produttivo, che caratterizzano alcune isole della Laguna e, in particolare, le isole di Sant'Erasmo e delle Vignole: spesso hanno origine da un'economia mista di acquicoltura e di agricoltura per lo più orticola e non sempre si riscontra la presenza di aziende agricole vitali.

Queste parti di territorio hanno una prevalente funzione agricolo-produttiva ma si riscontra anche la presenza di abitazioni con famiglie non occupate in attività primaria. Per tali aree il P.A.T. intende perseguire i seguenti obiettivi:

- salvaguardare la destinazione agricola del suolo, valorizzando il patrimonio agricolo e tutelando l'efficienza delle unità produttive;
- promuovere la permanenza degli addetti all'agricoltura in tali aree in condizioni adeguate, soddisfacendo le esigenze economiche e sociali;
- favorire il recupero del patrimonio edilizio-rurale esistente, sia in funzione dell'attività agricola sia per il suo intrinseco valore storico-testimoniale nell'ambito del paesaggio agrario;
- salvaguardare e valorizzare gli elementi di pregio paesaggistico-ambientale presenti in tale aree;
- promuovere l'integrazione delle famiglie non occupate in attività primarie, assicurando loro adeguate dotazioni di servizi.

Il P.I. individua le aree di produzione agricola di elevata qualità paesaggistico-ambientale pressoché prive di insediamenti, quelle con potenzialità e/o dotate di una buona diffusione di imprenditorialità agraria e ridotti fenomeni di dispersione insediativa e quelle con scarsa diffusione dell'imprenditorialità agraria ed elevato frazionamento con forte dispersione insediativa di residenze. Il P.I. disciplina l'edificabilità in tali aree nel rispetto della disciplina vigente per le zone agricole; in particolare in quelle ad elevata qualità paesaggistico-ambientale prevede anche eventuali limitazioni a

tale disciplina, come ad esempio per la realizzazione di piscine e di serre fisse, mentre nelle altre aree individua le potenzialità edificatorie e di servizi alle residenze delle famiglie non occupate in attività primarie presenti in tali ambiti.

Il P.I. disciplina, inoltre, le caratteristiche costruttive della nuova edificazione, tenendo conto del particolare contesto paesaggistico-ambientale, e prevede l'eventuale demolizione o gli interventi di mitigazione, ove possibile, di manufatti che confliggano, come elementi incongrui e di degrado, con le finalità di salvaguardia e valorizzazione dell'ambiente, utilizzando anche lo strumento della compensazione e/o del credito edilizio.

Art. 42 Elementi della rete ecologica

Il P.A.T. individua i principali elementi che concorrono a strutturare il sistema della rete ecologica locale, costituiti generalmente da ambiti di interesse naturalistico.

In particolare il P.A.T. individua quali elementi costituenti della rete:

- aree nucleo: caratterizzate da una elevata naturalità e da particolari biotopi quali le aree SIC e ZPS (laguna, le testate dei litorali, il bosco di Carpendo ecc.) ed alcune aree dei Forti ad elevata presenza di ecosistemi forestali;
- isole ad elevata naturalità: elementi non continui che completano il sistema dei corridoi ecologici, quali generalmente le aree dei Forti e del Bosco di Mestre, i giardini e i parchi di particolare interesse ambientale;
- aree di connessione naturalistica: fasce di territorio adiacenti alle aree prima descritte che costituiscono il collegamento tra attività antropiche e dinamiche naturali con una funzione di filtro e protezione ecologica;
- corridoi ecologici: individuati nella Tavola 2 e nella Tavola 4 e disciplinati dal precedente art. 12 lettera i).

Il P.I. e i P.U.A., con specifiche disposizioni, definiscono:

- l'identificazione dei valori naturalistici presenti;
la destinazione specifica, le modalità di utilizzo delle aree e gli eventuali interventi edilizi ammissibili, salvaguardando prioritariamente i valori naturalistici e ambientali;
- il sistema dei percorsi pedonali e delle aree accessibili al pubblico;
- le localizzazioni, le dimensioni e le modalità di esecuzione delle eventuali infrastrutture di sostegno (parcheggi, attracchi, punti di osservazione ecc.).

Prescrizioni

E' consentita l'approvazione di P.U.A., relativi alle linee di sviluppo insediativo, che interessino ambiti SIC/ZPS nonché le aree a questi circostanti (considerando cautelativamente una distanza di mt. 500 dalla loro delimitazione), solo previa valutazione di incidenza ambientale con esiti positivi.

TITOLO VIII Indirizzi e criteri generali

Art. 43 Perequazione urbanistica

Il P.A.T. stabilisce criteri e modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica con l'obiettivo di aumentare la qualità complessiva del territorio.

L'impiego dell'istituto perequativo è finalizzato all'acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale di suoli, eventualmente urbanizzati o attrezzati, da impiegare nella realizzazione e nel potenziamento dei servizi di interesse pubblico, delle attrezzature collettive, della viabilità e delle infrastrutture, delle aree meritevoli di tutela ambientale e paesaggistica, delle aree finalizzate alla gestione del rischio idrogeologico. Inoltre, l'acquisizione di suoli può essere finalizzata all'attuazione di programmi di edilizia sociale o di edilizia residenziale pubblica, all'acquisizione di crediti edilizi e per le compensazioni urbanistiche.

Con la perequazione urbanistica i proprietari, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree, concorrono in misura proporzionale alle proprietà possedute alla capacità edificatoria riconosciuta dal P.I. e alla realizzazione delle dotazioni territoriali.

La perequazione urbanistica si applica alle aree interessate da interventi di trasformazione urbanistica individuate nel P.I. e per le quali il P.A.T. definisce le seguenti azioni strategiche:

- aree idonee per interventi di miglioramento della qualità urbana e territoriale;
- aree di riqualificazione e/o riconversione;
- aree comprese entro le linee preferenziali di sviluppo insediativo;
- aree con specifiche destinazioni d'uso;
- aree di possibili interventi di riqualificazione ambientale, riforestazione e/o ricostruzione del paesaggio.

Inoltre, il P.I. potrà individuare come ambiti di perequazione le aree di urbanizzazione consolidata destinate ad interventi di ristrutturazione urbanistica e le aree destinate a dotazioni territoriali di servizi.

In sede di formazione del P.I. si procede all'analisi delle caratteristiche fattuali e di diritto (destinazione urbanistica previgente) delle aree allo scopo di elaborare le classi di suoli funzionali al riconoscimento delle capacità edificatorie e dei criteri di partecipazione alla realizzazione delle dotazioni territoriali.

Il P.I. riconosce alle aree appartenenti alla medesima classe un indice perequativo il cui utilizzo è subordinato alla cessione gratuita al Comune delle aree destinate alla realizzazione delle dotazioni territoriali.

Inoltre il P.I. stabilisce le aree che hanno la facoltà di acquisire e utilizzare le capacità edificatorie, provenienti da aree alle quali è attribuita una capacità edificatoria non realizzabile in loco, e/o i crediti edilizi.

Infine, l'Amministrazione si riserva la possibilità di riconoscere una quota di edificabilità premiale finalizzata ad incentivare l'attuazione di interventi caratterizzati da rilevante interesse pubblico ovvero funzionale alla formazione di accordi con privati ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 e ad incentivare l'acquisizione di diritti edificatori di terzi. Tale quota di edificabilità premiale farà riferimento anche agli interventi condotti dagli enti di edilizia residenziale pubblica di cui alla L.R. 10/1995.

A questo scopo, il P.I. stabilisce l'indice di utilizzazione territoriale ritenuto sostenibile e procede all'articolazione della relativa capacità edificatoria nelle seguenti tre componenti:

- la componente perequativa uguale per tutti i suoli appartenenti alla medesima classe;
- la componente che definisce l'ammontare massimo della capacità edificatoria, ovvero dei crediti edilizi, che il soggetto attuatore ha la facoltà di acquisire dagli aventi titolo;
- la componente premiale.

Il P.I. stabilisce le modalità di attuazione degli interventi nelle aree di cui al precedente comma.

Il perimetro dell'ambito di intervento potrà essere continuo o discontinuo e quindi comprendere aree non contigue tra loro.

In entrambi i casi si dovrà prevedere la seguente ripartizione:

- una porzione destinata alla concentrazione delle capacità edificatorie riconosciute dal Piano;
- una porzione destinata alle dotazioni territoriali, ovvero i suoli, eventualmente urbanizzati e/o attrezzati, che il soggetto attuatore cede a titolo gratuito all'Amministrazione comunale, o asserva ad uso pubblico, oltre alle aree comunque dovute per legge.

In sede di P.I., si procede alla definizione puntuale della disciplina di trasformazione degli ambiti individuando i contenuti della ripartizione funzionale delle aree, i parametri quantitativi anche in termini di cessione di suoli e i caratteri qualitativi e prestazionali della trasformazione.

Art. 44 Credito edilizio

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta all'avente titolo su un immobile a seguito della realizzazione degli interventi di riqualificazione puntuale mediante demolizione dei fabbricati esistenti e ripristino dell'area sulla base di un progetto di riqualificazione condiviso con l'Amministrazione.

Gli interventi di riqualificazione del territorio attraverso la demolizione e il trasferimento dei crediti riconosciuti possono riguardare le seguenti fattispecie:

- opere incongrue, in quanto contrastanti con i vincoli e le tutele evidenziate nel presente P.A.T.;
- elementi in contrasto con il miglioramento della qualità urbana;
- elementi di degrado costituiti da manufatti, superfetazioni e pertinenze degli immobili che producono alterazioni negative nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale;
- interventi di riqualificazione delle aree caratterizzate dalla presenza di fabbricati a destinazione ed uso improprio.

Il criterio per la determinazione della quantità di crediti edilizi da riconoscere alla proprietà si basa su un principio di equivalenza economica. Ai proprietari viene riconosciuto un ammontare di crediti edilizi il cui valore è pari alla somma del valore degli immobili oggetto di demolizione e di tutti i costi necessari alla riqualificazione dell'area sulla base del progetto di cui al comma precedente.

In sede di formazione del P.I., l'Amministrazione si riserva la facoltà di stabilire criteri e meccanismi incentivanti finalizzati all'adesione al progetto di riqualificazione da parte della proprietà, vengano inoltre considerati gli interventi di riqualificazione del territorio attraverso opere di miglioria idraulica (bacini di laminazione, golenaggi ecc.)

Allo scopo di disciplinare l'attuazione degli interventi di cui al presente articolo, il P.I. precisa il percorso procedurale finalizzato all'attuazione dell'intervento di riqualificazione e al riconoscimento dei crediti, individua le aree in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi e definisce, per le medesime, l'ammontare massimo dei crediti edilizi utilizzabili.

Il P.I. inoltre definisce le modalità di acquisizione e di gestione delle aree oggetto di riqualificazione successivamente al riconoscimento dei crediti. In ragione degli obiettivi pubblici perseguiti, l'Amministrazione valuterà l'opportunità di acquisire le aree ovvero di richiederne l'asservimento.

Le aree acquisite al patrimonio comunale potranno essere impiegate come dotazioni territoriali per la realizzazione di opere, attrezzature pubbliche e/o di edilizia residenziale pubblica ovvero per altri obiettivi ritenuti di rilevante interesse pubblico dall'Amministrazione.

Art. 45 Compensazione urbanistica

La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, viene riconosciuta la possibilità di recuperare adeguata capacità edificatoria su altre aree e/o edifici previa cessione all'amministrazione del bene oggetto di vincolo.

Attraverso l'impiego dell'istituto della compensazione, l'Amministrazione intende acquisire i beni immobili funzionali all'attuazione di opere di interesse pubblico senza esborsi finanziari corrispondenti all'indennità espropriativa ai sensi della normativa vigente.

Il P.I. determina il criterio di determinazione della quota di capacità edificatoria compensativa da riconoscere alla proprietà sulla base del principio di equivalenza fra il valore della capacità edificatoria concessa a titolo compensativo e il valore dell'indennità di espropriazione degli immobili soggetti a compensazione determinata secondo le disposizioni di legge.

In sede di formazione del P.I., l'Amministrazione si riserva la facoltà di stabilire eventuali meccanismi incentivanti finalizzati all'adesione alle modalità compensative da parte della proprietà.

Art. 46 Accordi tra soggetti pubblici e privati e del terzo settore

L'Amministrazione, nei limiti delle competenze di cui all'art.6 della L.R. 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati e del terzo settore per assumere nella formazione e nella fase di attuazione del P.I. proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico e a questo scopo dovranno essere prioritariamente finalizzate all'attuazione di:

- servizi di quartiere e di livello comunale;
- infrastrutture viarie, spazi aperti pubblici di relazione;
- interventi di riqualificazione urbana mediante ridisegno degli insediamenti e significativo aumento delle dotazioni territoriali;
- interventi di riqualificazione paesaggistica e ambientale.

Le proposte dovranno essere caratterizzate da contenuti minimi precisati nelle procedure di evidenza pubblica, ovvero nel P.I., anche allo scopo di evidenziare, descrivere e quantificare il rapporto fra il beneficio pubblico e privato esito dell'accordo stesso.

Nella fase di formazione del P.I., l'Amministrazione potrà assicurare elevati livelli di qualità delle soluzioni gestionali e progettuali attraverso procedure di evidenza pubblica anche legate a meccanismi di concorsualità, ovvero attraverso il confronto di soluzioni alternative di cui verrà valutata la sostenibilità e qualità urbanistica, ambientale, economica e sociale.

Le proposte potranno pervenire anche al di fuori delle procedure di evidenza pubblica ma dovranno comunque rispondere ai criteri e alle regole che l'Amministrazione si riserva di precisare con apposito provvedimento da approvare prima dell'adozione del P.I.

Art. 47 Sostenibilità energetica e ambientale

Il P.A.T. intende perseguire l'efficienza energetico ambientale degli insediamenti e favorire l'uso delle risorse rinnovabili mediante opportuni sistemi di incentivazione da individuare in relazione alle caratteristiche urbanistiche dei tessuti urbani coinvolti.

I sistemi di incentivazione possono includere incentivi di natura procedurale nelle aree classificate Centri Storici (art. 18) e Isole Minori della Laguna (art. 20); incentivazioni volumetriche nel rispetto del dimensionamento di ciascun A.T.O. possono essere promosse per le aree di urbanizzazione consolidata (art. 26), Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale (art. 27), e le Aree di riqualificazione e riconversione (art. 29).

Nelle linee preferenziali di sviluppo (art. 30), ed in generale, in tutti gli interventi di nuova edificazione devono rispondere a requisiti di sostenibilità senza beneficiare di alcun incentivo ulteriore. Pertanto il P.I. e i P.U.A., in merito all'edilizia, prevedono di conformarsi ai seguenti indirizzi e direttive per consentire nelle aree di nuova espansione e di ristrutturazione urbanistica, una progettazione che massimizzi lo sfruttamento della radiazione solare, quale fonte di calore per il riscaldamento invernale nonché l'apporto dei venti dominanti nel sito interessato e la creazione di un microclima favorevole, attraverso l'orientamento e la conformazione planimetrica e altimetrica degli edifici.

Il P.I., inoltre, può prevedere:

- la dotazione di reti o gruppi di reti di teleriscaldamento a pompa di calore con fonte geotermica;
- indirizzi per un uso energetico dei corsi d'acqua della Terraferma (modalità di presa d'acqua per impianti a pompa di calore geotermica);
- indirizzi per l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica comprendenti opere di captazione comuni per impianti geotermici opportunamente studiati (creazione e mantenimento dei fossi, creazione di zone di espansione delle acque di superficie, progressiva eliminazione argini cementati dei canali esistenti, vegetazione di consolidamento di ripa ecc.);
- indirizzi per l'uso dell'acqua di laguna come risorsa energetica rinnovabile per impianti geotermici nell'area dei centri storici insulari, e verificherà la possibilità di prevedere opere di captazione comuni per impianti geotermici per immobili non prospicienti fronti acquei, con la possibilità di sperimentare una rete infrastrutturale ad acqua di laguna quale apposito sottoservizio stradale;
- apposite normative incentivanti per favorire la fattibilità degli indirizzi di cui ai punti precedenti;
- azioni per la promozione di una rete di teleriscaldamento urbano a servizio delle aree più densamente popolate e/o centrali di Marghera e Mestre, con recupero del calore di centrali termoelettriche esistenti a Porto Marghera;

- indirizzi relativi alla progettazione di nuove viabilità al fine di prevedere appositi sedimi autonomi, per la rete tranviaria e per la rete ciclabile, in tutte le aree di espansione e di ristrutturazione urbanistica previste lungo le direttrici di sviluppo di tali sistemi infrastrutturali;
- indirizzi per la progettazione degli spazi aperti al pubblico e i percorsi pedonali che vanno articolati in spazi di relazione centralizzanti e itinerari di collegamento studiati anche dal punto di vista bioclimatico;
- la realizzazione di parcheggi prevalentemente alberati e con piani viabili e di sosta preferibilmente in prato praticabile con supporto rigido;
- il recupero di edilizia residenziale pubblica a fronte di proposte innovative, prioritariamente sviluppate dagli enti di cui alla Legge Regionale 9 marzo 1995 n. 10, preferibilmente in collaborazione con gli Enti di ricerca (Università, CNR) favorendo anche il coinvolgimento di realtà produttive.

Art. 48 Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive

Il P.A.T. assume, quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive in variante allo Strumento Urbanistico, di cui al DPR 447/1998, quelli contenuti nella Circolare Regionale n. 16/2001: "Sportello unico per le attività produttive indirizzi in materia di urbanistica" e successive modificazioni, nonché della Direttiva Comunitaria 2001/42/CE sulla Valutazione Ambientale Strategica, e delle Direttive "Habitat" 92/43/CEE e "Uccelli" 2009/147/CE sulla rete ecologica europea Natura 2000.

Per le varianti, conseguenti alla procedura dello sportello unico per le attività produttive, che comportino modificazioni al P.A.T., le procedure previste dagli articoli 2 e 5 del D.P.R. 447/1998 vanno coordinate con quelle della procedura concertata, secondo il combinato disposto dell'art. 14, comma 10 ed art. 15 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11. Resta in ogni caso l'obbligo di integrare la documentazione progettuale ed il procedimento con:

- gli obblighi conseguenti alla Valutazione Ambientale Strategica della variante proposta e di verifica della sostenibilità ambientale di cui alla Direttiva Comunitaria 2001/42/CE e normativa di recepimento;
- gli obblighi conseguenti alla Valutazione di Compatibilità Idraulica di cui alla DGRV 3637/2002 "Individuazione e perimetrazione delle aree a rischio idraulico – Indicazioni per la formazione dei nuovi strumenti urbanistici" ed alla DGRV 1322/2006 "Valutazione di compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici – Modalità operative e indicazioni tecniche – Allegato A";
- gli obblighi conseguenti alla Valutazione di Incidenza Ambientale di cui alla DGRV 3173/2006 e DPR n. 357/1997 e ss.mm.ii.

Il P.I. definisce i Criteri Operativi per le varianti allo strumento urbanistico generale conseguenti alla procedura dello sportello unico per le attività produttive, allorché la richiesta sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza sul lavoro, ma lo strumento urbanistico non individui aree idonee all'insediamento di impianti produttivi ovvero le aree ove sono localizzate le attività produttive siano insufficienti in relazione alle esigenze correlate al progetto presentato.

Tali Varianti possono essere finalizzate alla ristrutturazione, riconversione, cessazione, riattivazione, ampliamento e trasferimento di attività produttive esistenti, ivi comprese le attività commerciali ed artigiane, le attività turistiche ed alberghiere e i servizi resi dalle banche, considerate non più compatibili con il contesto insediativo in cui ricadono.

Qualora l'attività produttiva esistente sia ubicata in zona propria, l'ampliamento sarà consentito nei limiti fissati dal P.I. e comunque nel rispetto della vigente legislazione nazionale e regionale in materia.

Qualora l'attività produttiva esistente sia ubicata in zona impropria, l'ampliamento sarà consentito nel limite dell'80% della superficie coperta esistente, fino ad un massimo di 1.500 mq. salvo diverse disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia.

Sono di competenza esclusivamente comunale e non necessitano del parere regionale in sede di conferenza di servizi, le varianti al P.I., di cui all'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica n. 447 del 1998 e successive modificazioni, che interessano:

- a) ampliamenti delle attività realizzati mediante mutamento di destinazione d'uso di manufatti esistenti, purché non comportino modifiche della sagoma e/o del volume;
- b) ampliamenti che si rendano indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie, fino ad un massimo del 50 per cento e comunque non oltre i 100 mq. di superficie coperta;

- c) modifiche ai dati stereometrici di progetti già approvati ai sensi dell'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica n. 447 del 1998 e successive modificazioni, ferme restando le quantità volumetriche e/o di superficie coperta approvate;
- d) esecuzione di strutture di servizi e/o impianti tecnologici e/o opere non quantificabili in termini di volume e superficie”.

Prescrizioni

Successivamente all'approvazione del P.A.T. e nelle more di approvazione del P.I. in adeguamento alle presenti direttive, unicamente per quelle parti di territorio in cui il P.R.G. previgente sia compatibile con il P.A.T., e in cui, ai sensi dell'art. 48, comma 5°, della L.R. 11/2004, il P.R.G. acquisti il valore e l'efficacia del P.I., il Responsabile del Procedimento può, motivatamente, convocare una conferenza di servizi, disciplinata dall'art. 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, per le conseguenti decisioni sul progetto presentato, da valutare nel rispetto delle vigenti normative regionali in materia, dandone contestualmente pubblico avviso preventivo almeno 30 giorni prima della sua convocazione.

Art. 49 Criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria

Il P.I. individua le attività produttive in zona impropria e le classifica, in relazione all'incidenza sui caratteri dell'ambiente e del paesaggio e della loro localizzazione, disponendo, attraverso specifiche schede norma, gli interventi ammessi per il loro miglioramento e/o ampliamento, le prescrizioni per la mitigazione del loro eventuale impatto ambientale ovvero le condizioni per la loro dismissione anche attraverso l'utilizzo degli strumenti della compensazione e del credito edilizio ai sensi dei precedenti artt. 44 e 45.

In particolare, nell'individuare le attività produttive in zona impropria e nel graduare gli interventi ammissibili e di mitigazione ambientale o la loro dismissione/delocalizzazione, il P.I. tiene conto, anche in riferimento alla Tavola 2 di progetto:

- della presenza di siti Natura 2000 e delle potenziali incidenze ambientali che ne compromettano gli obiettivi di conservazione;
- della presenza di valori paesaggistico-ambientali da tutelare;
- di eventuali coni ottici da valorizzare;
- di pertinenze e contesti figurativi da salvaguardare;
- della non compatibilità dell'attività per insalubrità e/o per movimentazione di mezzi;
- della conflittualità del rapporto con la residenza.

L'individuazione operata dal previgente P.R.G. delle attività produttive in zona impropria si ritiene coerente con gli obiettivi perseguiti dal P.A.T., il P.I. può verificarla e aggiornarla sulla base delle presenti direttive e indirizzi.

Gli interventi previsti dovranno essere sottoposti a verifica di assoggettabilità VAS.

Art. 50 Grandi strutture di vendita

Il P.I. individua la localizzazione e definisce l'incremento di grandi strutture di vendita e di altre alle stesse assimilate (parchi commerciali), tenendo conto della necessità di mantenere nei centri urbani attività commerciali, come elemento di valorizzazione socio-economica degli stessi in attuazione della L.R. 50/2012.

Il P.I. può, inoltre, valutare l'insediamento di grandi strutture di vendita solo a seguito della verifica di:

- idonea accessibilità rispetto alle infrastrutture esistenti e alle opere a carico dell'intervento;
- dotazione di parcheggi e di aree a standard;
- compatibilità ambientale rispetto agli insediamenti circostanti e alla sicurezza idraulica;
- disponibilità della superficie stabilita per l'area a livello sovracomunale.

Gli interventi previsti dovranno essere sottoposti a verifica di assoggettabilità VAS.

Art. 51 Attività ricettive

Il P.I. individua e disciplina le attività ricettive con l'obiettivo di riqualificare l'offerta ricettiva turistica e di differenziarla coinvolgendo parti di territorio anche diverse dal Centro Storico Veneziano (come: Lido, Terraferma, Parco della Laguna) e di salvaguardare la residenzialità stabile. A tal fine può determinare anche limitazioni ad usi afferenti alla classe della residenza, con particolare riferimento agli usi ricettivi extra alberghieri, che comunque possano configurarsi come incentivi al depauperamento quanti-qualitativo della residenza stabile nel Centro Storico di Venezia.

Il P.I. può determinare limitazioni delle attività ricettive per salvaguardare la residenzialità stabile.

Il P.I., inoltre, può prevedere forme di riconversione e ricostruzione, anche in siti diversi, di strutture ricettive obsolete, in un quadro complessivo dell'offerta ricettiva e della sua riqualificazione, anche usando gli strumenti del credito edilizio e della compensazione.

Art. 52 Riserva o cessione di aree per edilizia residenziale pubblica e convenzionata

Per edilizia residenziale pubblica si intende sia il patrimonio immobiliare realizzato o da realizzare con il concorso o il contributo dello Stato o di altri Enti Pubblici (edilizia sovvenzionata), sia l'edilizia agevolata-convenzionata realizzata con il concorso pubblico e/o privato.

Il P.I. individua gli interventi volti sia a riqualificare l'edilizia residenziale pubblica, sia a realizzarne di nuova tramite la riorganizzazione degli insediamenti esistenti o tramite la realizzazione di nuove aree di urbanizzazione, con le seguenti finalità:

- differenziare l'offerta di abitazioni rispetto alla domanda proveniente dalle differenti fasce sociali;
- individuare risorse, anche private, per realizzare interventi residenziali che facilitino l'accesso alla casa, sia per l'acquisto che per l'affitto;
- aumentare la disponibilità di offerta dell'affitto a costi socialmente sostenibili (social housing).

L'edilizia residenziale pubblica può essere realizzata nelle aree di riqualificazione e/o riconversione o in quelle individuale dal P.I. all'interno delle linee di sviluppo. In quest'ultimo caso almeno il 30% delle volumetrie residenziali edificande va riservato all'edilizia residenziale pubblica. Per l'acquisizione delle aree e/o per la realizzazione degli interventi può essere utilizzato lo strumento del credito edilizio.

All'interno delle aree cedute per le dotazioni territoriali, anche attraverso lo strumento della perequazione e della compensazione, il P.I. può prevedere la realizzazione di edilizia residenziale pubblica a condizione che non vengano alterati gli standard urbanistici qualitativi.

Art. 53 Norme Transitorie

Con l'approvazione del P.A.T. la compatibilità, il contrasto e la compatibilità condizionata tra questo e il P.R.G. sono così definiti:

- **Compatibilità:** quando le previsioni e le relative norme di zona del P.R.G. sono compatibili con il P.A.T. in quanto attuano quanto previsto dal P.A.T. e/o sono coerenti con gli obiettivi che lo stesso persegue – come in alcuni casi evidenziato dalle presenti norme - o comunque non ne impediscono la futura attuazione.
- **Compatibilità condizionata:** quando le previsioni e le relative norme di zona del P.R.G. sono compatibili con il P.A.T., ma l'attuazione degli interventi richiede una preventiva progettazione urbanistica di dettaglio, mediante P.I. ed eventuale P.U.A., che consenta una più puntuale valutazione degli aspetti urbanistici, sia morfologici che funzionali.
- **Contrasto:** quando le previsioni e le relative norme di zona del P.R.G. sono incompatibili con il P.A.T. per il tipo di zonizzazione del P.R.G. o in quanto la loro attuazione, senza le previsioni del P.I. in coerenza con il P.A.T., impedirebbe l'attuazione degli obiettivi del P.A.T. stesso.

Fino all'approvazione del primo P.I. nell'ambito della città consolidata, ivi compresi i Centri Storici, nell'ambito agrario e negli insediamenti di "edificazione diffusa" sono consentiti gli interventi disciplinati dalle norme del P.R.G. vigente al momento dell'approvazione del P.A.T. Nell'ambito agrario la disciplina del P.R.G. si applica nei limiti di cui agli artt. 44 e

45 della L.R. 11/2004. Non sono comunque edificabili, fino all'approvazione del primo P.I., le aree indicate dal P.R.G. con destinazione a viabilità e a servizi con vincolo urbanistico decaduto ai sensi dell'art.34 della L.R. 11/2004.

Il P.A.T. istituisce l'Osservatorio permanente sulle Trasformazioni Territoriali come spazio pubblico partecipativo che accompagna le ulteriori fasi di discussione e approvazione dello strumento e dei futuri P.I. e strumenti attuativi. L'Osservatorio, coordinato dall'Assessore all'Urbanistica con il coinvolgimento degli Assessori alle Attività Produttive, ai Lavori Pubblici, alla Pianificazione Strategica, alla Mobilità e all'Ambiente e Beni Comuni, assicura il confronto permanente con la cittadinanza, con le associazioni e i gruppi sociali, ambientali ed economici, portatori di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico, invitandoli tutti a concorrere alla definizione degli obiettivi, delle scelte strategiche e di quelle individuate dai singoli strumenti di pianificazione (ex art. 5 L.R. 11/2004).