



Regione del Veneto

Presidente	Giancarlo Galan
V. Presidente	Bruno Canella
Assessori	Raffaele Bazzoni
	Sergio Berlato
	Pierluigi Bolla
	Franco Bozzolin
	Iles Braghetto
	Cesare Campa
	Gaetano Fontana
	Fabio Gava
	Massimo Giorgetti
	Floriano Pra
	Raffaele Zanon
	Gianfranco Zanetti

Deliberazione della Giunta

n. 4488 del 16 DIC. 1997

Segretario

Centro *Doc*



ME74

0011.25.4.0.00.1 - ME74

OGGETTO: Comune di Venezia

Piano Regolatore Generale - Variante
per C.S. minori
Approvazione con modifiche d'ufficio
Art. 45 L.R. 27.6.1985, N. 61

strumento
V.P.R.G. per i Centri Storici Minori della Terrafe
elaborato
Delibera
fase / rev documento
approvazio / 0 Delibera Reg. 4488/97
comune di venezia - urbanistica - centro documentazione

L'Assessore alle politiche per la difesa e la pianificazione del territorio: Lavori Pubblici, Ciclo Integrato dell'Acqua, Viabilità e Urbanistica, Gaetano Fontana, riferisce:

"Il Comune di Venezia, dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con D.P.R. del 17.12.1962, ha trasmesso alla Regione con nota n. 9600996 dell'8.3.1996 il progetto di variante al Piano Regolatore Generale adottato con deliberazioni consiliari n. 176 e n. 178 del 19 e 20.9.1994.

La pubblicazione ed il deposito di detta documentazione sono regolarmente avvenuti ed a seguito di essi sono state prodotte n. 16 osservazioni, cui il Comune ha controdedotto con deliberazione consiliare n. 237 del 30 e 31.10.1995.

La variante al Piano Regolatore Generale è stata sottoposta all'esame:

A) della Commissione Tecnica Regionale, la quale si è espressa con parere n. 430 del 18.12.1996, con 14 voti favorevoli e 2 contrari dei presenti aventi diritto al voto e con l'astensione del rappresentante del Comune;

B) della Commissione per la Salvaguardia di Venezia, la quale si è espressa con parere n. 1/29201 dell'1.7.1997;

C) della Seconda Commissione consiliare, la quale si è espressa con parere n. 266/0702 del 1997 in conformità a quanto enunciato dalla Commissione Tecnica Regionale, con le modifiche conseguenti all'accoglimento di quanto contenuto nel parere reso dalla Commissione per la Salvaguardia di Venezia.

Considerato il parziale contrasto tra il parere della Commissione Tecnica Regionale e della Commissione per la Salvaguardia di Venezia e della Seconda Commissione Consiliare.

Ritenuto di fare proprio il parere della Commissione Tecnica Regionale in quanto le modifiche della Commissione Tecnica sono mirate a tutelare i Centri Storici e a rispettare la legislazione vigente nel quadro del progetto proposto dal Comune che garantisce la conservazione del patrimonio ambientale e culturale."

L'Assessore alle Politiche per la Difesa e la Pianificazione del Territorio: Lavori Pubblici, Ciclo Integrato dell'Acqua, Viabilità e Urbanistica, Gaetano Fontana, conclude la propria relazione e propone all'approvazione della Giunta Regionale il seguente provvedimento.

LA GIUNTA REGIONALE

UDITO il relatore Assessore competente, incaricato dell'istruttoria dell'argomento in questione ai sensi del II° comma dell'art. 33 dello Statuto, il quale dà atto che la struttura competente ha attestato l'avvenuta regolare istruttoria della pratica;

DELIBERA

a) di approvare con le modifiche d'ufficio, ai sensi dell'art. 45 L.R.61/85, la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Venezia, facendo proprie le motivazioni e le conclusioni contenute nel parere della Commissione Tecnica Regionale, che si allega quale parte integrante del presente provvedimento, come composta da:

- 1) Tav. n. 3 - Inserimento delle Z.T.O. "A" nella strumentazione urbanistica vigente;
- 2) Tav. 4.1 - Categorie d'intervento e di tutela;
- 3) Tav. 4.2 - Modalità di intervento - Destinazioni d'uso e viabilità;
- 4) Tav. 4.3 - Norme di Attuazione.

b) Di disporre la pubblicazione del presente provvedimento nel B.U.R. in base al disposto della L.R. 8.5.1989, n. 14, art. 2.

Sottoposto a votazione, il presente provvedimento risulta approvato a voti ~~unanimi e palesi~~ favorevoli n. 7 e astenuti n. 1 (Ass. ZANON).

(FIRMATO)
IL SEGRETARIO
- dott. Gianfranco Zanetti -

(FIRMATO)

IL PRESIDENTE
- on. dott. Giancarlo Galan -

REGIONE DEL VENETO
COMMISSIONE TECNICA REGIONALE
"Sez. Urbanistica"
Arg. n. 430 del 18.12.1996

~~COMMISSIONE~~

PARERE

Oggetto: Comune di Venezia
Piano Regolatore Generale - Variante per Centri Storici minori

Il Comune di Venezia, dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con D.P.R. in data 17.12.1962, ha trasmesso alla Regione con nota 96.00996 in data 8.3.1996 il progetto di variante al Piano Regolatore Generale adottato con deliberazioni consiliari n. 176 e 178 in data 19 e 20.9.1994.

La pubblicazione e il deposito di detta documentazione sono regolarmente avvenuti ed a seguito di essi sono state prodotte n. 16 osservazioni.

LA VARIANTE

Con la presente variante si intende pianificare ogni singolo nucleo storico nella scala 1:2000 con indicazione di carattere puntuale, in modo da definire edificio per edificio, gli interventi e gli usi possibili, valorizzare gli elementi di carattere ambientale, proporre una riqualificazione dell'assetto morfologico dei diversi tessuti urbani. I criteri e le metodologie assunte per la redazione di questa variante derivano e si uniformano alla variante al Piano Regolatore Generale del Centro Storico di Mestre, per cui tutta una serie di elaborazioni ne fanno riferimento esplicito, compresa questa relazione.

Sinteticamente obiettivo fondamentale della variante è:

- la salvaguardia e la valorizzazione dei nuclei storici periferici nel loro assetto morfologico, tipologico, architettonico, ambientale e funzionale.

Il dimensionamento della variante

La presente variante si configura essenzialmente come precisazione del Piano Regolatore Generale, alla scala 1:2000, per un'area "significativa" del territorio comunale, sostituendo così per questa parte la variante al Piano Regolatore Generale per la Terraferma

recentemente adottata e tutt'ora in regime di salvaguardia. Di quest'ultima non ne modifica sostanzialmente le previsioni quantitative, nè i rapporti di dimensionamento per gli insediamenti ivi verificati per l'intero territorio della Terraferma mestrina.

Trattando pertanto solo di una parte "speciale" del tessuto urbano non è parso significativo valutare le quantità in termini di standard urbanistici e d'altra parte le modifiche, rispetto alla variante al Piano Regolatore Generale per la Terraferma, sono praticamente ininfluenti rispetto ai rapporti di dimensionamento, in quella sede previsti, e tali da ritenere che gli standard urbanistici complessivi di piano per la Terraferma siano ancora ampiamente soddisfatti, come puntualmente dimostrato dalla Tav. 14 della succitata variante al Piano Regolatore Generale.

Per la maggior parte dei nuclei non sono previste nuove quantità edilizie, ma solo il recupero, la ristrutturazione e l'ampliamento, nei casi previsti dalla normativa, delle fabbriche esistenti.

Nuove quantità edilizie sono previste nei nuclei di Trivignano, Asseggiano e Chirignago e sono così riportati:

- 1) Trivignano mc. 800 a destinazione residenziale;
- 2) Asseggiano mc. 5.200, con un massimo di mc. 1.800 a destinazione terziaria;
- 3) Chirignago mc. 24.250, con un massimo di mc. 13.500 a destinazione terziaria.

I dati riassuntivi della variante sono contenuti nella Tabella A allegata alle norme.

Le Tavole di progetto

Il progetto è rappresentato nelle seguenti serie di Tavole:

- l'inserimento nel Piano Regolatore Generale e nella variante al Piano Regolatore Generale (adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 60/93), alla scala 1:5000;
- le categorie di intervento e di tutela alla scala 1:2000;
- le modalità di intervento, destinazioni d'uso e viabilità alla scala 1:2000.

La presente variante, comprende i nuclei di:

- A 1 Tessera
- A 2 Favaro Sud
- A 3 Favaro Nord
- A 4 Dese Sud
- A 5 Dese Nord
- A 6 Carpenedo
- A 7 Marocco
- A 8 Zelo
- A 9 Trivignano
- A 10 Asseggiano
- A 11 Chirignago

TESSERA

E' un piccolo nucleo prospiciente la via Triestina, in località Torre Antica di Tessera, comprende una piccola area inserita in un contesto ambientale che conserva caratteristiche rurali.

FAVARO NORD E SUD

Il Centro Storico di Favaro è formato da due nuclei. Il territorio di Favaro, come quello di Dese, nella mappa del Dorigo, Venezia, origini, fa parte di un'area che ricade all'interno della centuriazione romana dell'Agro Altino. Le trasformazioni edilizie ed urbane del nucleo di Favaro e della zona limitrofa hanno avuto il sopravvento, riducendo le preesistenze a testimonianze sparse, difficilmente ricollegabili tra loro. Attualmente tutta la zona risulta in stato di degrado sia urbanistico che edilizio.

DESE NORD E SUD

Sono due piccoli nuclei disposti simmetricamente, uno a nord e l'altro a sud del fiume Dese in località Favaro Veneto. Il nucleo sud è inserito in un contesto ambientale che conserva caratteristiche rurali. Il territorio di Dese prese il suo nome dal fiume omonimo che l'attraversa che costituisce l'elemento naturale che determina lungo il suo percorso un'area di interesse paesaggistico ambientale. Le permanenze superstiti del nucleo storico di Dese Nord, rilevate nel foglio di mappa del catasto Austriaco (1838-1841) e Austro-Italiano (1846-1929), sono soffocate da superfetazioni e nuove costruzioni che rendono difficile la lettura d'insieme, dequalificandolo. Attualmente la situazione urbanistica ed edilizia di Dese è molto trasformata da quella originaria, ciononostante non si esclude la possibilità di un recupero ed una organizzazione degli spazi nel rispetto e valorizzazione delle preesistenze. In sostanza per il nucleo sarebbe utile progettare un'organizzazione degli spazi assieme al recupero delle preesistenze.

CARPENEDO

Il nucleo di Carpenedo, si colloca prevalentemente a cavallo di via Trezzo e via San Donà e si sviluppa dalla linea ferroviaria (XIX sec.) che attraversa via Trezzo, all'incrocio tra via San Donà e via Cà Rossa, per riprendersi in un altro piccolo nucleo a nord, lungo la via San Donà. Carpenedo trae il suo nome dalla vegetazione dell'antico bosco di Valdemare, che era costituito in prevalenza da carpini. Il bosco di Carpenedo si estendeva verso nord fino quasi al fiume Dese, le cui propaggini furono abbattute agli inizi del '900, pare per esigenze belliche durante la "grande guerra". Attualmente l'ex bosco di Carpenedo, è ridotto ad una piccola macchia a nord di via Trezzo, sul retro di Villa Matter, ed una "speranza" nel boschetto fatto piantare in questi ultimi anni. Nel 1881, il Comune di Mestre collegò direttamente Mestre a Carpenedo proseguendo via Palazzo oltre via Spalti, venne così realizzato Viale Garibaldi, percorso rettilineo segnato per tutta la sua lunghezza da un duplice filare di tigli (attualmente vincolato ai sensi della Legge 29.6.1939, n. 1497).

MAROCCO

Il nucleo storico di Marocco comprende un'area prevalentemente libera da fabbricati e molto suggestiva dal punto di vista ambientale, il perimetro è concluso a nord dal fiume Dese, diviso a metà tra il Comune di Mogliano sponda nord e il Comune di Venezia sponda sud ed attraversata dalla strada Terraglio.

Dalla lettura dei sommarioni del catasto Napoleonico (1809), si può rilevare che il territorio era prevalentemente a destinazione agricola (arativo-vitato), mentre l'area ricadente all'interno del perimetro dell'attuale nucleo storico di Marocco, risultava esclusivamente a destinazione "prato".

Attualmente la villa, il parco e gli annessi risultano vincolati ai sensi della legge 1.6.1939, n. 1089.

ZELO

Il nucleo di Zelo comprende un'area che si colloca a cavallo della Via Castellana.

Un elemento naturale di grande importanza per l'insediamento umano sono i corsi d'acqua che permisero anche in epoche antichissima la formazione dei primi nuclei abitati, uno di questi era la borgata di Zelo.

Il fiume Marzenego scorre infatti poco distante, separato dal centro di Zelo da un'area di interesse paesaggistico e libera da fabbricati.

TRIVIGNANO

Il nucleo storico di Trivignano è un piccolo centro formato da un'edilizia minore di probabile derivazione agricola e si sviluppa a nord della via Castellana.

In questi ultimi anni nel Centro Storico di Trivignano i lotti rimasti liberi sono stati saturati da nuovi edifici prevalentemente monofamiliari.

ASSEGGIANO

Il nucleo storico di Asseggiano comprende una piccola area inserita in un contesto ambientale che conserva caratteristiche rurali e comprende al suo interno due barchesse disposte simmetricamente rispetto alla strada, le quali facevano parte di un complesso formato da una villa e dai relativi annessi rustici.

Attualmente del complesso sono esistenti solamente le due barchesse che risultano vincolate ai sensi della legge 1.6.1939, n. 1089.

Lo stato di conservazione delle due ex barchesse è molto precario, prima che si danneggino ulteriormente sarebbe utile intervenire con un recupero dei due fabbricati ed un riassetto dell'area che li circonda.

CHIRIGNAGO

Il nucleo storico di Chirignago si colloca a cavallo della via Miranese. Il Centro Storico di Chirignago ha conservato numerosi e riconoscibili elementi che, pur nell'attuale stato di degrado urbanistico ed anche

edilizio, richiamano l'assetto più antico e sono suscettibili di recupero e riqualificazione.

La morfologia del centro è di tipo lineare lungo la strada Miranese ed è connotata sostanzialmente da quattro ville e da ciò che resta dei loro parchi; dalla Chiesa tardo ottocentesca di San Giorgio; dal novecentesco edificio neobarocco del Municipio ed ex scuole elementari; dalla grande fabbrica di scope Zerbo.

Attualmente il nucleo storico di Chirignago, nonostante si presenti complessivamente in uno stato di degrado, ha conservato intatte molte preesistenze, tuttora leggibili e recuperabili anche in una progettazione di insieme.

CONSIDERAZIONI E PROPOSTE

La variante è stata elaborata ai sensi della L.R. 80/80, in quanto ha determinato le categorie dei manufatti, ha definito gli interventi volti a garantire la conservazione del patrimonio storico, ha formulato la specifica normativa da osservare, ha individuato le aree e gli edifici da destinare a servizi o uso pubblico ed ha delimitato le aree in cui si deve procedere attraverso uno strumento urbanistico attuativo. Verificato che i perimetri dei Centri Storici rispettano quanto individuato nell'Atlante dei Centri Storici del Veneto si ritengono opportune le seguenti modifiche d'ufficio:

A) Asseggiano

- 1) La nuova edificazione prevista dalla variante di 4.400 mc. con destinazione terziaria e residenziale ha una H. max di m. 9,50, considerate le altezze dell'edilizia storica presente e con la quale necessariamente ha da rapportarsi il nuovo intervento, si ritiene limitare l'altezza max di progetto all'altezza max esistente dell'edilizia storica attigua.
- 2) Il perimetro di Centro Storico non ha incluso un edificio storico che si ritiene meritevole di tutela e conservazione, pertanto si propone di ampliare il perimetro per comprendere nella Z.T.O. "A" l'edificio in questione al quale è assegnata la categoria di intervento e di tutela n. 3: "risanamento conservativo parziale", mentre per i corpi di servizio si propone la categoria n. 6 "demolizione e ricostruzione".

B) Chirignago

- 1) La nuova edificazione prevista a sud della Miranese di mc. 4.250, a destinazione terziaria e residenziale, di fatto risulta un edificio esistente e finito e pertanto, per coerenza con la logica della variante, si propone di confermare le destinazioni d'uso e di assoggettarlo alla categoria 5 ristrutturazione totale. E' meritevole di tutela e conservazione anche la mura di cinta esistente.
- 2) La nuova edificazione di 16.500 mc., h. max = m. 10,00 con destinazione terziaria e residenziale, va a contrapporsi visivamente sul lato interno della barchessa di Villa Cosulich, mentre rispetto al prospetto principale andrebbe a "chiudere" il cono visuale verso l'ingresso di destra dal complesso storico; pertanto la n.e., considerata anche l'altezza, per non

compromettere i rapporti esistenti deve rispettare un distacco di almeno 5 mt. dal "profilo" est; il sedime individuato è da considerarsi indicativo e sarà definito in sede di S.U.A..

3) Gli interventi di demolizione e ricostruzione all'interno del "vincolo cimiteriale" non si ritengono ammissibili e pertanto si riportano alla ristrutturazione totale senza aumento di volume.

C) Norme di Attuazione

Relativamente alle Norme si ritiene che siano state elaborate in modo esauriente e corretto; purtuttavia al fine di adeguarle con quanto già approvato per le norme del Centro Storico di Mestre si ritengono opportune per coerenza le seguenti modifiche d'ufficio:

- Art. 6

Le categorie di intervento sono modificabili di un solo grado;

- Art. 8

Si specifica che i progetti unitari "coincidono" con i "comparti";

- Art. 28

Verde privato, il V comma è stralciato in sintonia con la variante per Centro Storico di Mestre, in quanto previsioni non puntuali e non in sintonia con i contenuti della variante;

- Art. 30

Aree per parcheggi

la lett. b) è da adeguare con quanto previsto per il Centro Storico di Mestre; pertanto si specifica che le quantità a parcheggi pari all'80% della superficie di calpestio delle attività commerciali e direzionali sono in aggiunta alla quota di 1 mq. ogni 10 mc. e sono monetizzabili in caso di impossibilità di reperimento.

OSSERVAZIONI

Relativamente alle 16 osservazioni pervenute si concorda con le controdeduzioni comunali per cui risultano approvate n. 2 osservazioni (3 e 9); approvate parzialmente n. 8 osservazioni (2, 4, 5, 6, 10, 11, 13 e 14); respinte n. 6 osservazioni (1, 7, 8, 12, 15 e 16).

Tutto ciò premesso la Commissione Tecnica Regionale, con 14 voti favorevoli e 2 contrari e l'astensione del rappresentante del Comune

E' DEL PARERE

che la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Venezia, sia meritevole di approvazione con le modifiche d'ufficio sopraesposte ai sensi dei punti 2, 4, 6 dell'art. 45 della L.R. 61/1985, come composta da:

a) Tav. 3 - Inserimento delle Z.T.O. "A" nella strumentazione urbanistica vigente;

b) Tav. 4.1 - Categorie di intervento e di tutela;

c) Tav. 4.2 - Modalità di intervento - Destinazioni d'uso;

d) Tav. 4.3 - Norme di Attuazione.

Vanno vistati n. 4 elaborati.

Tutti gli elaborati sono da adeguare secondo le modifiche d'ufficio apportate ed alle osservazioni accolte.

3MCP5

MISSIS

IL PRESIDENTE
(E. LUCI CHIAPPINO)

IL SEGRETARIO
F.to MASSIMO MARZANO BERNARDI

COMMISSIONE TECNICA REGIONALE

«...»

Per copie originali originate
consta di 4

Venezia, li 20-3-97

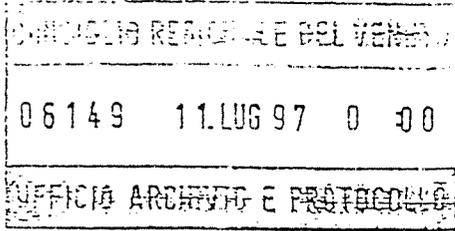
IL SEGRETARIO

MASSIMO MARZANO BERNARDI





CONSIGLIO REGIONALE
(VI Legislatura)



AA.GG

SECONDA COMMISSIONE CONSILIARE

Urbanistica
Edilizia abitativa
Trasporti
Tranvie e linee automobilistiche
Navigazione
Porti
Aeroporti
Parchi

Prot. n.266/0702

Rif. n. 3905 del 29.4.97 - Rif. Giunta prot.n.1293/30157 del 23.4.97

Venezia, 10 luglio 1997

Palazzo Ferro Fini - S.Marco, 2322 - tel 2701111

OGGETTO: Comune di Venezia. P.R.G. Variante per i centri storici minori.

Al Signor PRESIDENTE
del Consiglio Regionale

S E D E

La Seconda Commissione consiliare, nella seduta in data odierna, concluso l'esame della variante indicata in oggetto, ha espresso all'unanimità (presenti il consigliere Costanzo del Gruppo consiliare Forza Italia con delega del consigliere Zigiotto dello stesso Gruppo consiliare e i Gruppi consiliari A.N., C.D.U., P.D.S., P.P.I. e Verdi), parere favorevole in conformità a quanto enunciato dalla C.T.R. in data 18.12.96, argomento n. 430, con le modifiche conseguenti all'accoglimento di quanto contenuto nel parere reso dalla Commissione per la Salvaguardia di Venezia con voto n. 1/29201 in data 1° luglio u.s..

Distinti saluti.

IL PRESIDENTE
ing. Carlo Costanzo

Regione del Veneto

giunta regionale

ORIGINALE

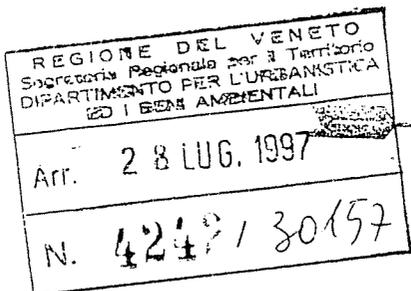
Data 21.06.1997

Protocollo N. 29201

Allegati N. /

Oggetto: Prot. 1293/30157 in data 04.04.97

VENEZIA - - **COMUNE DI VENEZIA**
Piano Regolatore Generale - Variante per Centri Storici minori.
Parere Commissione Tecnica Regionale Urbanistica n. 430 del
18.12.96.



Al Signor Segretario
Regionale per il Territorio
S E D E

Al Signor
Dirigente Coordinatore
Dipartimento Urbanistica
S E D E

Al Signor Sindaco
del Comune di
30100 VENEZIA

La Commissione per la Salvaguardia di Venezia,
nella seduta n. 13/97 dell' 1 luglio 1997,

- vista la Legge 171/73, la Legge 798/84, la Legge 360/91 e il decreto legge 29 marzo 1995, n. 96, coordinato con la legge di conversione 31 maggio 1995, n. 206;
- vista la Legge 1089/39 e la Legge 1497/39;

con voto n. 1/29201

HA ESPRESSO

parere **FAVOREVOLE** in merito alla pratica richiamata in oggetto, facendo proprio e confermando il parere della Commissione Tecnica Regionale Urbanistica n. 430 del 18.12.96, con le modifiche d'ufficio riassunte nei capitoli "A" "B" e "C" ad eccezione di:

- capitolo A punto 1 per Asseggiano;
- capitolo C art. 30 - aree per parcheggi. →

Per questi due punti la Commissione concorda con le decisioni del Comune e propone quindi il loro stralcio dal parere del CTR.

NON si restituisce, vistato, un esemplare degli elaborati pervenuti.



IL PRESIDENTE

dott. Giancarlo Galan -

Commissione per la Salvaguardia di Venezia

Galle Priuli - Cannaregio 99 - 30121 Venezia - tel. 041/2792287 - fax 041/2792140



GIUNTA REGIONALE DEL VENETO
Copia conforme all'originale
conservato agli atti

Venezia, - 2 GEN. 1998

il Segretario
dott. Franco Dentì

DIPARTIMENTO PER LE FINANZE, I TRIBUTI E LA RAGIONERIA

Visto e assunto l'impegno di _____ sul cap. _____ C del bilancio di previsione per
 R
l'esercizio 19____ al n. _____ (art. 54 della l.r. 9 dicembre 1977, n. 72)

Venezia, _____

SEGRETERIA DELLA GIUNTA REGIONALE

Si attesta che la presente deliberazione è copia conforme all'originale e viene trasmessa in data odierna alla Commissione di controllo sull'Amministrazione regionale del Veneto.

Venezia, _____

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 45 della legge 10 febbraio 1953, n. 62 con nota n. _____

del _____

Venezia, _____

**NON SOGGETTA
A CONTROLLO**