



Regione del Veneto

Deliberazione della Giunta
(7^a legislatura)

CentroDoc



VE100

0040.17.4.0.00.1 - D

strumento

VPRG per il Lido

elaborato

D.G.R.V. 1848/00

fase / rev

documento

approvazio / 0 Decreto Regionale di appr

comune di venezia - urbanistica - centro documentazione

Presidente
V. Presidente
Assessori

Giancarlo
Fabio
Luca
Renato
Giancarlo
Antonio
Marino
Massimo
Raffaele
Antonio
Floriano
Ermanno
Raffaele

Galan
Gava
Bellotti
Chisso
Conta
De Poli
Finozzi
Giorgetti
Grazia
Padoin
Pra
Serrajotto
Zanon

Segretario

Antonio

Menetto

n. 1848 del _____

Oggetto: **COMUNE DI VENEZIA. - Piano Regolatore Generale – Variante per l'isola del Lido. Art. 45 L.R. 27.6.1985, n. 61 – Approvazione con modifiche d'ufficio. Art. 46 L.R. 27.6.1985, n. 61 - Approvazione con proposte di modifica Limitatamente alle aree di espansione residenziale e all'art. 21.8 delle N.T.A.**

L'Assessore Regionale alle Politiche per il Territorio Antonio Padoin, riferisce quanto segue:

"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. 98.06044 del 21.10.1998 il progetto di variante al Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione consiliare n. 176 del 21.07.1997.

La pubblicazione ed il deposito di detta documentazione sono regolarmente avvenuti ed a seguito di essi sono state prodotte n. 84 osservazioni, cui il Comune ha controdedotto con Deliberazione consiliare n. 115 in data 20/21 luglio 1998.

Direttamente alla Regione sono pervenute n. 19 osservazioni.

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

- della Commissione Tecnica Regionale, la quale si è espressa con parere n. 66 in data 01.03.2000, con 13 voti unanimi favorevoli dei presenti aventi diritto al voto ed il voto consultivo di astensione espresso dal rappresentante del Comune;
- della Commissione per la Salvaguardia di Venezia la quale nella seduta n. 9/00 del 18.04.2000, con voto n. 12/42379 ha espresso parere favorevole proponendo delle integrazioni al succitato parere;
- della Seconda Commissione Consiliare la quale con nota n. 3260 del 19.04.2000 ha espresso a maggioranza parere favorevole all'approvazione della variante ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85 e non ai sensi dell'art. 45 della medesima legge così come votato dalla C.T.R.

Visto che le modifiche proposte della Commissione della Salvaguardia di Venezia con il parere n. 12/42379 sono da ritenersi condivisibili in quanto integrano e migliorano il parere della C.T.R.;

Ritenuto invece che il parere espresso dalla Seconda Commissione Consiliare sia parzialmente condivisibile, confermando l'approvazione della Variante con "proposte di modifica ai sensi dell'art. 46 della L.R.61/85" unicamente per "le aree C2 di espansione residenziale" e per la "passerella pedonale sul lungomare disciplinata dall'art. 21.8 delle N.T.A." già oggetto di stralcio nel voto della C.T.R. n. 66 del 01.03.2000, riconoscendo che tali problematiche possono essere condivise solo attraverso proposte che consentano la corretta valutazione della loro compatibilità."

L'Assessore alle Politiche per la Difesa del Territorio Antonio Padoin, conclude la propria relazione e propone all'approvazione della Giunta Regionale il seguente provvedimento.

Mod. B - copia

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;

VISTE le leggi 17.8.1942, n. 1150, 6.8.1967, n. 765, nonché la Legge Regionale 27.6.1985, n. 61 e successive modifiche,

DELIBERA

1) di approvare con modifiche d'ufficio - ai sensi dell'art. 45 L.R. 61/85 - la variante al P.R.G. del Comune di Venezia per l'isola del Lido, facendo proprie le motivazioni e le conclusioni contenute nel parere della Commissione Tecnica Regionale, come integrato dal parere della Commissione per la Salvaguardia di Venezia e con quanto recepito dal parere della Seconda Commissione Consiliare così come sopra riportato e pertanto con l'eccezione delle parti disciplinate della Variante riguardanti le "aree C2 di espansione residenziale" e la "passerella pedonale sul lungomare - art. 21.8 delle N.T.A." le quali, per le motivazioni indicate in precedenza sono approvate con proposte di modifica - ai sensi dell'art. 46 L.R. 61/85 - in difformità al citato parere della C.T.R.;

Si allegano quali parti integranti del presente provvedimento i pareri della Commissione Tecnica Regionale, della Commissione per la Salvaguardia di Venezia e della Seconda Commissione Consiliare;

La Variante è composta da:

- Tavv. serie B1 - zone territoriali omogenee - sc. 1:5000 (n. 3 tavole);
- Tavv. serie B2 - beni ambientali ed architettonici - sc. 1: 5000 (n. 3 tavole);
- Tavv. serie B3 - destinazioni d'uso - sc. 1: 2000 (n. 12 tavole + legenda);
- Tavv. serie B4 - trasformazioni fisiche ammissibili ed utilizzazioni compatibili delle unità edilizie e di spazio di pregio esterne ai centri storici - sc. 1:5000 (n. 12 tavole + legenda);
- Tavv. serie B5 - trasformazioni fisiche ammissibili ed utilizzazioni compatibili delle unità edilizie e di spazio di pregio comprese nei centri storici - sc. 1:5000 (n. 3 tavole);
- Tavv. serie B6 - aree a standard urbanistico, strutture ricettive alberghiere - scala 1: 5000 con allegato elenco (n. 3 tavole + Allegato elenco);
- Tavv. serie B7 - viabilità e mobilità - sc. 1:5000 (n. 3 tavole);
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Norme Tecniche Speciali di Attuazione - Allegato B 10 - Schede degli ambiti assoggettati a Piani Attuativi o a Progetto Unitario;

2) di ricordare al Comune che, in caso di inerzia, il decorso del termine di cui al III° comma dell'art. 46 della L.R. 61/85, comporta l'automatica introduzione nel Piano delle modifiche proposte;

3) di stabilire che il menzionato automatismo, qualora si verificassero i predetti presupposti, sarà accertato con apposita deliberazione di questa Giunta;

4) 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.

REGIONE DEL VENETO
COMMISSIONE TECNICA REGIONALE
'Sezione Urbanistica'

Argomento n. 66 in data 01.03.2000

OMISSIS

P A R E R E

Oggetto: Comune di Venezia

Variante al P.R.G. per l'Isola del Lido ai sensi e per gli effetti della LR 61/85 e della LR 80/80, anche ai fini dell'adeguamento al P.A.L.A.V.

1) PREMESSE

Il Comune di Venezia è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.P.R. del 17.12.1962, successivamente modificato.

Con deliberazione di Consiglio n. 176 in data 21.07.1997 esecutiva a tutti gli effetti, il Comune ha adottato una variante al Piano Regolatore Generale, trasmessa per la superiore approvazione con nota n. 98.06044 del 21.10.1998.

La procedura di pubblicazione e deposito del progetto è regolarmente avvenuta, come si evince dalla documentazione prodotta, ed a seguito di essa sono pervenute complessivamente n. 84 osservazioni - di cui n. 63 osservazioni nei termini e n. 21 osservazioni fuori termine - debitamente elencate e numerate in apposito elenco, alle quali il Comune ha controdedotto con deliberazione di Consiglio n. 115 in data 20/21 luglio '98. Direttamente alla Regione sono pervenute n.19 osservazioni.

Ai sensi dell'art. 81 del DPR 24.07.1977 n. 616, così come riformulato dal DPR 18.04.1994 n. 383 e dalla nota del Commissario di Governo n. 3490/331315/2 del 15.07.1995, la procedura amministrativa è stata completata con la sottoscrizione delle intese tra Comune ed Organismi decentrati dello Stato in data 21.10.1998 e pervenuta alla Regione il 25.11.1998.

Si dà atto che è stata effettuata, da parte del Servizio Amministrativo della Direzione Urbanistica e BB.AA., la verifica sulla completezza e regolarità formale della variante.

Il piano è stato inoltre verificato, per gli aspetti geologici, dalla competente Direzione Regionale Geologia e Ciclo dell'Acqua (parere in data 23.02.2000).

2) - IL TERRITORIO

2.1 - Caratteristiche morfologiche e formazione del territorio (dalla *Relazione*, pag. 2 e segg.)

Il Lido è costituito da una striscia di terra lunga circa Km 12, con una profondità che raggiunge la dimensione massima rispettivamente di m. 1600 agli Alberoni e di m. 1100 a S. Nicolò e un minimo di m. 200 nel tratto compreso fra Malamocco e Alberoni, con una superficie complessiva di circa ha 700.

Il carattere originario di duna è ancora ben conservato e riconoscibile in alcuni punti dell'isola dove l'opera dell'uomo non l'ha attenuato o distrutto, ma è sempre stata soggetta a modifiche perché situata nella posizione più esposta all'azione del mare.

L'arenile si estende a nord per circa Km 5, si interrompe nel tratto centrale, e riprende in prossimità dell'estremità sud, dove la sua profondità è in continuo aumento, in contrapposto al resto dell'isola dove fa sentire di più l'azione erosiva delle correnti marine.

(...) Alle estremità dell'isola a nord e a sud si aprono le imboccature di porto di S.Nicolò e Malamocco, le quali sono state sistemate a più riprese nel secolo scorso e hanno richiesto sempre notevoli e attente cure per garantirne l'efficienza.

(...) Nei primi anni di questo secolo avvenne il decollo dell'isola quale stazione balneare di fama internazionale. Furono abolite le servitù militari che vincolavano gran parte della fascia costiera alla inedificabilità, furono costruiti i primi grandi alberghi e si formò il primo nucleo abitativo da S.M.Elisabetta alle Quattro Fontane (circa 350 ville per 4000 abitanti). Si cominciarono a tracciare strade ampie per far passare il tram a cavalli, vennero spianate le dune alle spalle del mare e venne costruito il viale lungomare.

Fu allora che la GIGA (l'antica Società dei bagni) si assicurò la proprietà esclusiva dei terreni fronte mare, (...) in questo modo gli altri insediamenti ricettivi furono costruiti all'interno, frammisti all'edilizia abitativa.

Nel periodo del secondo dopoguerra il Lido costituì, con Mestre, uno dei poli di attrazione dell'esodo. Dato che il territorio del Lido presentava rispetto a Mestre costi di urbanizzazione maggiori, soprattutto dovuti alle difficoltà di trasporto, ne derivò un insediamento di classi a reddito più elevato e quindi la qualificazione del Lido come residenza di élite.

L'urbanizzazione di nuovi terreni di proprietà comunale nella zona di Cà Bianca, ceduti a basso costo a lavoratori di più modeste possibilità, la costruzione di abitazioni ad opera dell'INA CASA e di altri Enti pubblici, nonché la realizzazione degli insediamenti di residenza convenzionata da parte di cooperative ha fatto in modo che si ristabilisse un certo equilibrio fra le classi sociali dei vecchi e nuovi abitanti.

2.2 – Assetto funzionale dell'isola (dalla *Relazione*, pag. 5)

L'isola può essere suddivisa in alcune grandi zone, ciascuna con caratteristiche proprie:

- **S.Nicolò:** dal Porto di S.Nicolò a via Cipro. Ha un'estensione di circa ha 150. In questa zona in origine esisteva solo un piccolo complesso di un certo valore storico-ambientale, sorto attorno al complesso chiesastico monumentale di S.Nicolò. Gli altri edifici di abitazione sorgono per lo più lungo il versante della Laguna senza assumere il carattere di un centro urbanistico organizzato. Per il resto la zona è suddivisa in grandi aree occupate da attrezzature militari, sportive e sociali come l'Aeroporto "Nicelli", le caserme e i depositi della Marina, l'Esercito e l'Aeronautica, l'Ospedale al Mare, i cimiteri cattolico ed ebraico.

- **Lido Centro:** da via Cipro a via Colombo. Ha un'estensione di circa ha 170 e costituisce il centro residenziale e turistico del primo novecento dell'isola. La spina di questo centro è il Viale S. Maria Elisabetta dove si raccolgono i principali interessi commerciali, gli uffici pubblici, gli alberghi.

Dal piazzale S.M. Elisabetta, terminale dei mezzi acquei ed automobilistici, si diparte la via Malamocco, spina longitudinale dell'isola che congiunge il vecchio centro con i più recenti insediamenti di Città Giardino, Cà Bianca, Terre Perse fino a quelli più lontani di Malamocco e Alberoni. Altro percorso longitudinale di notevole importanza è la via Lepanto che costeggia il canale omonimo terminante con la darsena prospiciente il Casinò ed assolve una funzione vitale per l'isola.

- **Lido sud:** da via Colombo a Malamocco. Ha un'estensione di circa ha 90 ed è ormai quasi totalmente inurbata, tuttavia permangono ancora alcuni terreni agricoli. Sono abbondanti le zone riservate a verde pubblico e per attrezzature sportive, tuttavia risultano insufficienti le aree per alcune attrezzature pubbliche soprattutto tenendo conto che i nuovi insediamenti residenziali hanno assunto un carattere permanente e pertanto hanno bisogno di tutte le infrastrutture necessarie sia pubbliche che private.

- **Malamocco:** ha un'estensione di circa ha 88 e comprende il nucleo storico di Malamocco, uno dei più antichi insediamenti lagunari e delle zone limitrofe, per lo più incolte perché il terreno risulta in gran parte depresso. Il piccolo centro si affaccia sulla Laguna ed è circondato da un duplice ordine di canali. Dentro la cinta più interna si trova il centro storico vero e proprio, alle sue spalle, entro le mura dell'antico forte, è stato costruito un centro elioterapico, ora trasformato in residence.

- **Alberoni:** dalla Colonia Morosini alla diga del Porto degli Alberoni per un'estensione di circa ha 30. E' in gran parte occupata da complessi ospedalieri, colonie, attualmente in fase di sottoutilizzo o disuso, insediamenti militari ed un campo di golf di notevoli dimensioni. Malgrado la presenza di una spiaggia particolarmente vasta e bella, non si è avuto ancora uno sviluppo della zona come centro balneare. Gli insediamenti edilizi sono relativamente recenti e si estendono prevalentemente lungo il versante laguna con il carattere di villini-cottages. La costruzione del canale Malamocco-Marghera ha fatto sorgere in questa zona alcuni impianti portuali in rapporto al traffico lungo il canale.

2.3 - Popolazione e abitazioni

I dati forniti in *Relazione* certificano una costante perdita di popolazione, scesa nell'ultimo decennio di circa 1900 abitanti (dopo aver toccato il suo massimo di 21.181 abitanti nel 1981), mentre il numero delle abitazioni è aumentato.

L'omogeneità dei dati delle abitazioni occupate sembrano confermare l'ipotesi che il Lido è diventato un quartiere residenziale di Venezia: la sua vocazione turistica infatti è segnalata solamente dal maggior numero di seconde case (rispetto al resto del Comune) che vengono utilizzate nella gran parte per uso vacanze.

Inoltre finché prosegue il calo della popolazione veneziana, si accentua sempre di più la capacità di attrazione degli stabilimenti balneari, che di fatto hanno quasi esclusivamente una clientela di veneziani, con conseguenti negative ripercussioni sulla gestione economica degli stessi e sull'economia dell'isola in generale.

Il Lido resta quindi "appeso" a Venezia per numerosi e strategici aspetti, le cui ripercussioni sono notevoli e prevalentemente di segno negativo.

2.4 - Il turismo

Il Lido è oggi decisamente dominato dal proprio ruolo residenziale stabile e solo un piccolo appannaggio alberghiero - ereditato dal passato - mantiene a questa località qualche ruolo turistico stanziale; in ogni caso le dimensioni complessive dell'offerta lidense fanno sì che anche la sua specializzazione alberghiera non sia rilevante in termini di quantità. La qualità dell'offerta è invece molto alta essendo l'unica località del litorale con una consistente presenza di alberghi di lusso.

E' inoltre nota l'atipicità della spiaggia del Lido in un contesto balneare mentre, viceversa, è assodata la sua intima partecipazione al sistema ricettivo della Città Antica.

In effetti la spiaggia del Lido ha una quantità di servizi piuttosto elevata, caratteristica di un turismo stanziale, sia alberghiero che residenziale e pendolare di rango, con una forte connotazione urbana dell'intero sistema insediativo.

3) - IL QUADRO GENERALE DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA

3.1 - Gli obiettivi del nuovo P.R.G. del Comune di Venezia e la Variante per l'isola del Lido.

Il quadro della strumentazione urbanistica dell'area veneziana presenta caratteri particolarmente articolati e complessi. Dal 1962 (anno di approvazione del Piano Regolatore Generale di Venezia) ad oggi, sono state predisposte ed approvate molte Varianti, anche importanti ma riferite a singole parti del territorio, sostenendo quella che è poi diventata la prassi comunale di progettare e gestire l'urbanistica separatamente per due zone: la città storica e l'estuario da un lato, la terraferma compreso il Cavallino dall'altro. Col tempo si sono moltiplicate le Varianti non solo per aree sempre più limitate, ma anche per oggetti diversi: il verde, la viabilità, i servizi.

L'Amministrazione Comunale, considerando insufficiente la prassi delle Varianti della città per parti o per temi (seguita nei quasi quarant'anni trascorsi dalla redazione del PRG tuttora vigente) sta predisponendo un nuovo PRG, sulla base delle risultanze del Progetto Preliminare fatto proprio dalla Giunta Comunale nel 1996.

Entro il quadro delineato dal Progetto Preliminare, la redazione del P.R.G. procede per parti, scelta resa possibile dalla particolare configurazione della città, fatta di isole e di parti che avevano storicamente una propria identità ed autonomia.

Alcune di queste varianti, che saranno incorporate nel nuovo PRG, sono già state approvate dalla Regione (Centro Storico di Mestre, Zone "A" della Terraferma, Città Giardino di Marghera, Porto Marghera, Città Antica e Sant'Erasmus e Vignole di recente approvazione) ed un'altra ancora è in fase istruttoria (Murano).

La variante del PRG per l'isola del Lido oggetto di esame, si inserisce quindi nel processo di rinnovo degli strumenti urbanistici del Comune di Venezia, collocandosi come parte di un progetto che riguarda tutto il territorio comunale per valorizzare le proprie specifiche vocazioni, senza perdere la relazione con la città storica e la terraferma.

Dalla variante rimangono escluse le isole di Poveglia, Santo Spirito, Lazzaretto Vecchio e San Lazzaro degli Armeni per le quali continuerà ad applicarsi la normativa contenuta nello strumento vigente (V.PR.G. per l'isola del Lido approvata con DGR n. 3516 del 2.07.1985).

3.2 - Strumenti urbanistici vigenti sul territorio dell'isola.

3.2.1.- La pianificazione comunale

- Il PRG del 1962

Il 17.12.1962 fu approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Venezia che prevedeva per il Lido un'espansione residenziale su tutte le aree libere comprese nel tratto Città Giardino-Malamocco, e non ebbe altro effetto che far proseguire con ritmo più accelerato il già intenso inurbamento. Le caratteristiche ambientali dell'isola continuarono a venire sconvolte dal sorgere di edifici condominiali nelle zone paesaggistiche più delicate come il lungomare e il lungolaguna. Continuarono a scomparire spazi liberi e giardini.

Pochi esempi bastano a far riflettere su quanto poco il PRG abbia provveduto alla salvaguardia ambientale dell'isola: il centro storico di Malamocco, unico nucleo storico dell'isola è stato classificato dal PRG come "zona residenziale estensiva" dove la tipologia prevista è quella dell'edificio isolato a villa con dimensioni standard di m 13x13. Agli Alberoni una vasta zona che comprende parte di duna e la pineta con sconfinamento nel campo di golf esistente è stata destinata all'insediamento di edilizia turistico-balneare, senza limiti dimensionali.

Per le attrezzature pubbliche il PRG si è limitato a vincolare le aree già interessate da insediamenti esistenti, con modestissime previsioni di nuove attrezzature ad uso dei residenti.

Quando il Comune di Venezia adottò nel 1964 i Piani di Zona per l'Edilizia economica popolare (legge 167) il Lido ne fu escluso, ritenendo che tale tipo di edilizia non si addicesse alle caratteristiche degli insediamenti dell'isola.

- La variante al P.R.G. del 1979

Il 9.03.1979 il Comune adottava una variante al PRG, approvata dalla Regione in data 2.07.1985 e tuttora vigente.

Questa variante, predisposta all'approssimarsi della stesura del Piano Comprensoriale – mai approvato – ne confermava gli obiettivi e cioè voleva dare una risposta precisa alla soluzione coordinata dei problemi fondamentali del territorio veneziano, della laguna e del suo entroterra imponendo misure per salvaguardare la realizzazione degli interventi del futuro piano generale. Il nuovo strumento urbanistico che intendeva creare un punto di equilibrio fra la funzione residenziale e quella turistica attraverso la salvaguardia dell'ambiente, il contenimento della capacità insediativa residenziale, l'incentivazione dell'attività turistica esistente, e l'insediamento di nuovi impianti per un turismo di tipo "sociale", fu largamente disatteso dal Comune che non adottò i provvedimenti necessari per realizzare questi obiettivi.

3.2.2 - La pianificazione sovraordinata

Il quadro pianificatorio sovraordinato è costituito dal P.T.R.C. e dal Piano d'Area della Laguna ed Area Veneziana (PALAV) approvato nel 1995, dal Piano per il disinquinamento della Laguna di Venezia e dal P.T.P. adottato nel 1999 dalla Provincia di Venezia.

Il PALAV traduce la zonizzazione e le prescrizioni del P.T.R.C. per l'area della Laguna di Venezia, ivi compresa la tutela dell'ambiente e dei beni storico-ambientali.

I contenuti del PALAV che riguardano l'isola del Lido, interessano prevalentemente il "sistema ambientale lagunare e litoraneo" (artt. 8, 13, 14) e il "sistema dei beni storico culturali" (artt. 32 e 36). Altre specifiche tematiche riguardano: i percorsi perilagunari (art. 27) e le aree aeroportuali (art. 43).

Il PTP (trasmesso in Regione) sostanzialmente conferma le prescrizioni e vincoli del PALAV.

4) - LA VARIANTE AL PRG PER L'ISOLA DEL LIDO

4.1 - Le scelte generali (dalla *Relazione*, pag. 26)

La variante in esame si propone, come scelta generale, di dare un futuro al Lido come luogo piacevole per abitare, come sede di un turismo di qualità e come parte del nuovo centro della città bipolare, formato dall'asse trasversale che si attesta al Gran Viale e alla spiaggia.

Il Comune ha scelto di rinunciare a nuove consistenti previsioni residenziali e di assestare la popolazione sui valori prossimi a quelli attuali, puntando al rilancio produttivo con un turismo che si differenzi dai vicini modelli di Jesolo e Rimini.

In tal senso, gli elementi territoriali che vengono rimessi in gioco per fare questa differenza, sono le aree alle due testate nord e sud, fino ad oggi esclusi a causa del regime proprietario (Demanio) e delle distanze dal centro. Ma la stessa caratteristica unicità della proprietà (se resa disponibile), i valori ambientali delle zone di S.Nicolò e degli Alberoni, la potenzialità del recupero dei manufatti già esistenti, costituiscono il presupposto per sostenere di diventare elementi forti ai fini della ricreazione e del turismo di qualità.

4.2 - Gli obiettivi

Le scelte del Comune possono essere così sintetizzate:

- la riqualificazione della zona rappresentativa mediante la tutela o la ricostruzione dei principali edifici realizzati nell'ultimo secolo;
- la salvaguardia dei centri, degli edifici antichi sparsi, e del quartiere giardino progettato nel Novecento, mediante la classificazione tipologica dei singoli spazi edificati scoperti degni di tutela;
- la tutela delle aree libere residue, sulla base di un'accurata ricognizione delle presenze naturalistiche. Viene vincolato l'uso delle poche particelle ancora coltivate ad orto, e vengono fornite indicazioni per la salvaguardia del percorso lungo i murazzi e per la costruzione dei due parchi territoriali a S.Nicolò ed Alberoni;
- la tendenziale limitazione del traffico automobilistico, incoraggiando l'uso della bicicletta attraverso nuove piste ciclabili ed offrendo spazi di posteggio, rendendo pedonale la zona di S.M.Elisabetta con il Gran Viale e prevedendo la costruzione di un percorso pedonale sopraelevato, da cui si possa vedere il mare; con la creazione di un nuovo terminal a Cà Bianca, per alleggerire l'attraversamento automobilistico del quartiere novecentesco;
- la riconversione funzionale dei grandi contenitori (ospedali, colonie, officine aeronavali) che stanno perdendo o hanno già perso la funzione originaria, in modo da farne occasione per un rilancio del Lido senza ulteriori edificazioni;
- il potenziamento delle attrezzature sportive, soprattutto quelle di livello territoriale;

- l'incentivo dell'attività turistica con una più razionale utilizzazione delle strutture ricettive e ricreative esistenti e la riconversione di volumi esistenti sottoutilizzati o in disuso per l'insediamento di nuovi impianti per venire incontro ad un turismo legato all'uso sportivo-giovanile;
- l'adeguamento delle infrastrutture pubbliche e sociali sulla base di standard aggiornati ai sensi di legge e con un raggio d'influenza allargato ad un bacino di utenza che tenga conto della Città Antica e delle zone limitrofe del litorale;
- il contenimento della capacità insediativa residenziale limitando le aree di espansione. Il fabbisogno di nuova edilizia residenziale, che è stato compreso nell'ultimo decennio, non può trovare risposta nell'occupazione delle poche aree inedificate. A parte, dunque, limitatissimi interventi che rappresentano impegni ormai assunti in base al precedente strumento urbanistico, la nuova residenza troverà spazio nel riuso dei contenitori dismessi, in alternativa ad altre funzioni. Complessivamente le dimensioni dei contenitori già oggi liberi o di cui si prevede il probabile abbandono in tempi brevi, è tale da escludere il pericolo di limitare con ciò gli spazi per funzioni più pregiate.
- La sostanziale conferma delle attività produttive, prevedendo il completamento del PIP già esistente e proponendo inoltre piccoli insediamenti diffusi compatibili con la residenza.

5) – IL PROGETTO

5.1 - La Variante in sintesi

Le tematiche trattate dalla variante riguardano sinteticamente i seguenti argomenti:

- Nuovi sistemi di interconnessione con l'area urbana;
- Salvaguardia dell'ambiente;
- Turismo
- Attività produttive
- Zone agricole
- Sport
- Congressualità
- Qualificazione della spiaggia

Le nuove proposte interessano sostanzialmente le seguenti aree (dalla Relazione, pagg. 26-27):

1 - San Nicolò

- **Parco Urbano**

E' proposta la realizzazione di un Parco Urbano che metta in risalto la tutela naturalistica ambientale, storica e di archeologia militare, che valorizzi l'aeroporto Nicelli accorpendolo eventualmente anche alle ex officine aeronavali Sorlini e la realizzazione di una nuova darsena turistica completata da un'area a ricettività turistica, prevedendo un complesso termale su parte dell'Ospedale al Mare.

- **Aeroporto Nicelli**

Nell'ambito della riqualificazione dell'aeroporto (adeguamento della pista, ristrutturazione degli edifici dell'aerostazione e delle attrezzature di supporto di proprietà Sorlini) questo potrà funzionare come componente del sistema aeroportuale veneziano, integrandosi con Tessera e Treviso e specializzandosi per uno specifico servizio di trasporto.

- **Darsena**

Nel contesto del Parco Urbano è localizzata una darsena per 300-500 posti barca, in una posizione prossima all'uscita in mare, all'arrivo del ferry-boat. I servizi a terra prevedono inoltre residence, negozi e magazzini.

- **Ospedale al Mare**

E' previsto il riutilizzo di oltre la metà della volumetria complessiva (pari a 228.000 mc) per la creazione di un centro termale, basato sull'uso del mare e della sabbia a scopi terapeutici, come d'altra parte l'ospedale stesso era all'origine.

2 - Alberoni

La zona ha la potenzialità per essere utilizzata come un comprensorio turistico specializzato nel campo delle attrezzature sportive rivolte al turismo giovanile (strutture sportive, club, università, aziende) che può insediarsi negli edifici dismessi o parzialmente dismessi delle ex colonie, ospedali che potrebbero trasformarsi in alberghi prezzi contenuti comprensivi dell'uso di attrezzature speciali quali tennis, golf, equitazione, atletica e naturalmente l'uso della spiaggia.

3 - Volimi dismessi o utilizzati stagionalmente

Oltre ai volumi dismessi citati nella zona degli Alberoni, esistono nell'isola degli edifici che vengono sottoutilizzati (per es. Casinò e Mostra del Cinema) che, assieme ai primi, potrebbero essere adattati ad usi molteplici, tra cui quello fieristico ed espositivo legati al turismo congressuale e d'affari, come supporto alla carenza di queste infrastrutture nella città storica di Venezia. Gli stessi potrebbero inoltre essere utilizzati come sede di un organismo delle Comunità Europee corredato da tutte quelle funzioni che sono indispensabili alla permanenza dei funzionari e delle loro famiglie.

5.2 - Le soluzioni di progetto

L'articolazione per temi proposta della variante si attua attraverso le seguenti soluzioni progettuali:

Nuovi sistemi di interconnessione con l'area urbana

Negli ultimi anni il baricentro del Lido si è progressivamente spostato verso sud determinando una nuova centralità urbanistica attorno a Cà Bianca - Terre Perse. Accanto a questo fenomeno si è marcato il pur tradizionale pendolarismo giornaliero verso la Città Antica e la Terraferma.

Per ovviare agli effetti negativi indotti dall'aumento del traffico lungo Via S. Gallo e dalla congestione dell'unico terminal di S. Maria Elisabetta, è prevista la creazione di un *nuovo terminal acqueo* (baricentrico) a Cà Bianca nell'area dell'attuale galoppatoio, che conseguentemente verrà rilocalizzato agli Alberoni nell'area destinata dalla variante ad attività sportive.

Conseguentemente all'alleggerimento dell'*attuale terminal* di S. Maria Elisabetta, viene prevista la riorganizzazione di tale ambito con pedonalizzazione di alcune aree e percorribilità esclusiva ai mezzi pubblici, secondo le prescrizioni normative contenute nella scheda P.A. 1 che assoggetta l'area del Piazzale S. M. Elisabetta a Piano Particolareggiato.

Per quanto riguarda i servizi di navigazione, è previsto il potenziamento di alcune linee per facilitare l'accesso a tutta l'isola.

Salvaguardia dell'ambiente

Per una più attenta conservazione e valorizzazione degli elementi naturalistici al fine di garantire l'uso generalizzato del patrimonio naturale dell'isola ai residenti ed ai visitatori, è proposta l'utilizzazione come parco urbano delle zone boschive di S. Nicolò e degli Alberoni (attualmente di proprietà demaniale) e la regolamentazione dell'accesso all'arenile, ora spezzettato in innumerevoli concessioni a privati.

Turismo

E' uno dei temi trattati dalla variante con maggiore attenzione, per il rilancio economico del Lido.

La potenzialità turistica viene ampliata proponendo:

- la funzione turistica tra le possibili destinazioni d'uso dei complessi di riconversione funzionale;
- la funzione turistico-sportiva recuperando le fortificazioni militari all'interno delle aree destinate allo sport e ad uso foresteria;
- la funzione di turismo all'aria aperta all'interno del parco territoriale di S. Nicolò a completamento del polo costituito dall'aeroporto e dalla nuova darsena;

- la possibilità di utilizzare come attrezzatura ricettiva tutti quegli edifici le cui caratteristiche tipologiche siano compatibili.

Attività produttive

Le occasioni occupazionali dell'isola sono costituite innanzitutto dalle attività connesse alla residenza quali commercio, ristoro, artigianato di servizio (oltre al turismo).

La variante propone di localizzare nelle caratteristiche dell'isola, nuove occasioni produttive che diminuiscano almeno in parte il grado di dipendenza dall'esterno.

In aggiunta alla presenza consolidata di piccoli e medi cantieri (che oltre a produrre scafi da diporto svolgono alcune operazioni di rimessaggio), sono state individuate delle localizzazioni per rispondere alla domanda di attracchi da diporto anche per i non residenti, per almeno di 500 barche.

Viene proposta la realizzazione di una darsena-porticciolo in prossimità del Parco di S. Nicolò (in diretta vicinanza alle previste attrezzature turistico-ricettive e al potenziato aeroporto Nicelli) e altre due strutture analoghe in prossimità del Parco degli Alberoni in diretta vicinanza alle previste attrezzature sportive (golf-maneggio-atletica).

Zone agricole

Considerata la minima dimensione dell'area agricola - localizzata nel tratto tra Malamocco e Alberoni - e la quasi inesistente realtà aziendale, la classificazione proposta ai sensi della LR 24/85 è interamente di *sottozona E2*, a cui però attribuire le prescrizioni della E1 per la presenza di grandi valori ambientali e paesaggistici.

Sport

Oltre alla già citata previsione di attrezzature sportive speciali agli Alberoni, dove peraltro sarà trasferito il maneggio, è previsto in località Cà Bianca la localizzazione di un impianto natatorio al coperto nell'area comunale "ex Armeni", associato ad un centro sportivo polivalente e del tempo libero.

Congressualità

Tra le proposte del piano in esame la congressualità si colloca più sul piano propositivo che su quello progettuale in quanto viene prevista la possibilità di utilizzare i contenitori del Palazzo del Cinema e del Casino Municipale (utilizzati solo per un breve periodo dell'anno) come sale per congressi potendo ospitare - anche in maniera autonoma - spazi espositivi, spazi per la ristorazione, spazi per il divertimento aperti anche ai residenti.

Qualificazione della spiaggia.

La variante prevede a tale scopo:

- di tutelare l'ambiente naturale nel suo complesso ed in particolare quello della spiaggia dotata di dune, con calibratura degli interventi per compromettere il precario equilibrio;
- di conservare lo standard della porzione di spiaggia attrezzata, mantenendo il suo carattere tradizionale che ha sempre distinto la spiaggia del Lido dalle altre spiagge adriatiche per l'alto grado di qualità delle attrezzature, nel servizio delle capanne estremamente curato e nella privacy.

5.3 - Edifici di pregio ambientale e di interesse storico testimoniale

La variante contiene il censimento delle emergenze architettoniche secondo i contenuti dell'art. 28 LR 61/85, suddivisi in "unità di spazio di pregio sottoposte a particolare tutela" all'interno dei centri storici di San Nicolò (n.19 edifici), S. Maria Elisabetta (n.17 edifici) e Malamocco (n. 225 edifici) individuati nella tav. B3 e le unità edilizie esterne ai centri storici individuate nelle tavv. B4 e B5 (n. 305 edifici), i cui interventi sono disciplinati da specifica scheda normativa

5.4 - Perimetrazione delle zone omogenee

Il piano suddivide le *zone residenziali* in “novecentesche di pregio” e “non di pregio” distinguendo le aree urbanizzate nel primo decennio del secolo scorso da quelle di edificazione più recente, enucleando poi da queste i centri storici e le aree di espansione residenziale da assoggettare a strumentazione attuativa secondo le prescrizioni riportate nella apposita scheda progettuale.

Le aree di espansione residenziale riguardano i seguenti ambiti:

- **P.A. 2a – Area Cà del Moro** (mc 19.900): in località Terre Perse nell'area libera tra via Malamocco e un nucleo edificato di recente;
- **P.A. 3 - Area Malamocco** (mc 26.800): a completamento del nucleo edificato a sud del C.S. di Malamocco, verso l'arenile;
- **P.A. 4 e P.A. 5 – Aree San Nicolò** (rispettivamente mc 9.900 e mc 14.300): immediatamente a ridosso del nucleo edificato a nord del C.S. di San Nicolò, verso l'area aeroportuale;
- **P.A. 9 – Area Lungolaguna Alberoni** (mc 15.300): localizzata tra il nucleo abitato degli Alberoni e la zona degli istituti di cura.

Tutte questi interventi, ad esclusione dell'ultimo che è di iniziativa privata, sono assoggettati alla redazione di PEEP.

Le rimanenti aree assumono la destinazione di *attrezzature ed impianti di interesse generale* e comprendono tutto l'arenile e le due grandi aree a nord e a sud dell'isola con destinazione di Parco Territoriale.

Oltre alla localizzazione delle *aree per insediamenti produttivi* la cui localizzazione più consistente è quella del P.I.P. vigente in località Terre Perse, il piano individua le *aree miste di riconversione funzionale* assoggettate a specifici **Progetti Unitari** e precisamente:

- **P.U. 1 – Area Terminal Cà Bianca** di proprietà comunale, considerata come area strategica per la soluzione dei problemi legati alla mobilità dell'isola: E' prevista la demolizione degli edifici non ritenuti compatibili con il processo di riconversione e una capacità edificatoria di 36.000 mq di superficie, di cui una quota non superiore a 9.000 mq con destinazione commerciale-direzionale e artigianale complementare alla funzione dell'interscambio. L'esistente maneggio viene demolito e ricollocato nell'area appositamente prevista agli Alberoni.

- **P.U. 2 – Area Carlo Steeb;**
- **P.U. 3 – Area S. Camillo;**
- **P.U. 4 – Area Stella Maris.**

Per queste aree - di proprietà degli ospedali - il recupero funzionale degli edifici si attua attraverso interventi di ristrutturazione e ampliamento con incremento della Sup. coperta esistente del 10% e raddoppio della Sup. di pavimento. Oltre all'uso in atto, sono ammesse le residenze collettive, le attività complementari alla residenza, le strutture ricettive e le attrezzature collettive.

- **P.U. 5 – Area Colonia di Padova;**
- **P.U. 6 - Area Colonia ENPAS;**
- **P.U. 7 – Area Colonia ENEL;**

Per queste aree - di proprietà di vari enti morali - il recupero funzionale degli edifici si attua attraverso interventi di ristrutturazione e ampliamento con incremento del 10% della Sup. coperta esistente e della Sup. di pavimento. Oltre all'uso in atto, sono ammesse le residenze collettive, le attività complementari alla residenza, le strutture ricettive e le attrezzature collettive.

- **P.U. 9 – Area Istituto Madonna Nicopeia** di proprietà mista (ente religioso e demanio), la riconversione si attua con gli stessi parametri ed usi previsti per le colonie.

- **P.U. 10 – Area strada della Droma.** E' l'unico intervento di nuova edificazione residenziale in area di completamento (zona B1) nel nucleo abitato degli Alberoni. L'intervento, in area privata, ammette una Superficie di pavimento di 1.973 mq pari a circa 5.900 mc (1f 1,5 mc/mq). La scheda di progetto individua il perimetro di massimo inviluppo degli edifici e la localizzazione di un'area per il parcheggio pubblico di 500 mq. Sono fornite indicazioni per la sistemazione delle aree scoperte (percorsi veicolari, pedonali e arredo verde).

5.5 - Il dimensionamento

5.5.1 - Le previsioni di sviluppo residenziale

La quantità di spazio che la variante destina alla residenza, deriva dal dimensionamento generale riferito all'intero territorio comunale, secondo le indicazioni contenute nel Progetto Preliminare per il nuovo PRG che assegna all'isola del Lido una quota proporzionale.

Per il Lido, come per le altre isole dell'Estuario oggi sottoposte ad un pericoloso spopolamento, viene ipotizzata la stabilizzazione del numero degli abitanti al livello del 1994, con inversione del fenomeno di esodo ora in atto. Il dimensionamento residenziale che ad esso corrisponde, tiene conto del fatto che ad una popolazione più vecchia corrisponde, a parità di persone, un numero maggiore di nuclei familiari e quindi di alloggi.

La stima della domanda potenziale che interessa per il prossimo decennio l'isola del Lido, porterebbe ad un'ipotesi di circa 660 nuove abitazioni per un volume teorico complessivo di circa 198.000 mc, calcolato con parametro di circa 300 mc/abitazione (volume medio stimato). Questo dato, confrontato con l'esigenza sostenuta dalla variante di salvaguardare i pochi spazi liberi rimasti al Lido, ha conseguentemente comportato una riduzione dell'ipotesi dimensionale tenuto conto che una parte della nuova domanda residenziale dovrà trovare posto, insieme ad altre funzioni pregiate, nei grandi contenitori (ospedali, colonie) che si dovessero liberare in futuro.

Ne risulta per il Lido - con popolazione residente di 19.060 unità - un dimensionamento residenziale effettivo di circa 92.000 mc che il piano mette a disposizione per un fabbisogno di 615 nuovi abitanti teorici, "prevedendo ragionevolmente uno stabilizzarsi della popolazione intorno ai 19.675 abitanti" (cfr. *Relazione*, pag. 33). I dati censuari forniti dal Comune certificano una popolazione di 21.181 ab. nel 1981 e di 19.769 ab nel 1991, ulteriormente scesa a 19.322 nel 1994.

5.5.2 - Lo standard delle aree per servizi alla residenza

La situazione in atto, evidenzia una carenza di aree per "servizi di quartiere" certificata sia per le "attrezzature d'interesse comune", che per le aree a parcheggio (che nell'isola sono pochissime quelle di fatto attrezzate). Per contro la presenza di attrezzature ospedaliere e di parchi, porta lo standard pro-capite riferito alle attrezzature territoriali, ad un valore triplo rispetto a quello minimo avvalorando la particolarità dell'isola di essere evidentemente dotata di attrezzature di servizio rivolte oltre ai residenti, anche e soprattutto al resto della popolazione comunale.

La variante sostanzialmente propone di aumentare la dotazione degli standard carenti recuperandoli, in parte, tra le porzioni di aree per attrezzature territoriali in esubero. Nel contempo riduce le previsioni riferite alla "sanità e ospedali" attualmente sottoutilizzate o in disuso (nell'ipotesi di una riconversione molto flessibile), e aumenta le già sovradimensionate attrezzature territoriali (parchi) nell'ottica di sostenere un nuovo tipo di turismo fruitore delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'isola integrate dalle opportune attrezzature sportive agonistiche.

Complessivamente le aree per servizi sono adeguatamente dimensionate rispetto alla capacità teorica ammessa dal piano e certificata in 19.675 ab. teorici, con incremento di 615 abitanti rispetto a quelli esistenti residenti alla data del censimento del 1991 pari a 19.060.

Le tabelle allegate alla *Relazione* certificano un totale di aree per i servizi di quartiere di 742.536 mq (pari a 36,94 mq/ab) rispetto al un fabbisogno di 550.000 mq, mentre per i servizi a scala territoriale la superficie complessivamente assomma a 1.784.106 mq pari a 88,76 mq/ab (a fronte dei 17,7 mq/ab prescritti), con 1.668.271 mq a parchi territoriali.

5.6 - Gli elaborati di Piano

5.6.1 - La cartografia

Le tavole di progetto della variante - che non contengono tutte le "informazioni" della C.T.R. - sono state redatte su supporto informatico.

Il Comune ha fornito una nota di chiarimento, sottoscritta dal responsabile comunale del S.I.T. Urbanistica, sulla cartografia di base per la strumentazione urbanistica informatizzata, con la quale viene certificato l'uso della cartografia numerica comunale, anziché della C.T.R., come adeguato supporto cartografico aggiornato con sistema speditivo secondo convenzione tra Comune di Venezia e Regione (*cf. dichiarazione del 21.09.1999 agli atti della Variante per le isole di S.Erasmo e Vignole*).

Gli elaborati di progetto si compongono delle seguenti tavole:

- tavv. serie B1 – zone territoriali omogenee – sc. 1:5000;
- tavv. serie B2 – beni ambientali ed architettonici – sc. 1: 5000;
- tavv. serie B3 – destinazioni d'uso – sc. 1: 2000;
- tavv. serie B4 - trasformazioni fisiche ammissibili ed utilizzazioni compatibili delle unità edilizie e di spazio di pregio esterne ai centri storici – sc. 1:500;
- tavv. serie B5 - trasformazioni fisiche ammissibili ed utilizzazioni compatibili delle unità edilizie e di spazio di pregio comprese nei centri storici – sc. 1:500;
- tavv. serie B6 – aree a standard urbanistico, strutture ricettive alberghiere - scala 1: 5000 con allegato elenco;
- tavv. serie B7 – viabilità e mobilità – sc. 1:5000.

5.6.2 - Il corpo normativo

Le **Norme Tecniche di Attuazione** sono articolate in due parti: una generale chiamata Norme Tecniche Generali di Attuazione (NTGA) comuni a tutte le parti del territorio comunale, ed una specifica per la variante in esame, chiamata Norme Tecniche Speciali di Attuazione (NTSA).

Il Comune infatti, per chiarire e regolare in modo uniforme numerose situazioni che finora avevano dato luogo ad interpretazioni controverse, propone un testo normativo unificato per la parte generale, con lo scopo di garantire un uguale trattamento a situazioni uguali.

Le **NTGA** contengono quindi le definizioni degli indici urbanistici, dei tipi d'intervento, delle destinazioni d'uso e tutte le regole di carattere generale quali le modalità di presentazione dei progetti, i criteri per la realizzazione dei servizi pubblici. Tra gli elementi di novità introdotti nelle definizioni (art. 4), si segnala l'utilizzo del parametro "Superficie lorda di pavimento" (Sp) al posto del volume come misura della capacità edificatoria di un'area.

Viene precisata inoltre la disciplina delle aree destinate alla realizzazione dei servizi di interesse pubblico (art.3), con particolare riguardo alle modalità di attuazione da parte dei privati, superando così l'obbligo d'intervento (a volte illusorio) da parte del soggetto pubblico, che troppo spesso portava alla decadenza dei vincoli.

Le **NTSA** - pur derivando da una comune impostazione metodologica - sono invece specifiche disposizioni per ciascuna variante. Per la disciplina urbanistica del territorio in esame, oltre alla normativa riguardante le

singole zonizzazioni, sono inserite specifiche disposizioni per la tutela della qualità dell'ambiente dell'isola nelle sue dimensioni naturalistiche, storiche e per la valorizzazione dei caratteri tradizionali dei manufatti edilizi non più adeguatamente utilizzati.

A corredo della normativa è stato predisposto il seguente allegato:

- **Allegato B 10 – Schede degli ambiti assoggettati a Piano Attuativo o a Progetto Unitario** per la disciplina degli interventi nelle 18 aree in cui sono previste le trasformazioni edilizie rispettivamente 6 di nuova edificazione, 11 di riconversione funzionale e 1 di riassetto assoggettata a Piano Particolareggiato.

6) - VALUTAZIONI GENERALI

Gli indirizzi generali del progetto si mantengono entro un quadro di coerenza normativa sufficientemente comprensibile anche se, a volte, gli obiettivi descritti in *Relazione* non trovano sempre la conseguente applicazione, collocandosi pertanto più sul piano astratto-propositivo che su quello progettuale.

Il sistema insediativo residenziale, è calibrato per il soddisfacimento delle previsioni demografiche che trovano riferimento nel dimensionamento generale riferito all'intero territorio comunale, che assegna al Lido una quota parte proporzionale, mentre la scelta di riservare all'A.C. l'attuazione dei nuovi interventi residenziali di espansione (attuabili attraverso PEEP e lasciando al privato quelli di completamento) trova a volte discutibile attuazione in relazione all'esiguità di taluni ambiti.

La disciplina del territorio aperto e, soprattutto, quella dei beni culturali ed ambientali risponde invece adeguatamente agli obiettivi formulati, la cui applicazione appare generalmente corretta e conseguente. In particolare, l'impegno per la salvaguardia dell'ambiente sostenuta dal piano, in sintonia e in adeguamento ai contenuti del PALAV, rappresenta un aspetto innovativo e di qualità rispetto all'ordinaria pianificazione comunale e ovviamente rispetto al vigente PRG.

Le indicazioni e la normativa predisposta per le zone "A" (centri storici di S. Nicolò, S.M.Elisabetta e Malamocco) e per le "unità di spazio di pregio" individuate nella rimanente parte dell'isola (cfr. tavole di progetto B4 e B5), disciplinano correttamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, con utilizzo del repertorio normativo già impiegato per la "V.PR.G per la Città Antica" (recentemente approvata dalla G.R.V). La disciplina messa a punto per gli interventi nelle zone di "riconversione funzionale" conferisce al piano un ulteriore elemento caratterizzante la futura gestione delle aree dotate di potenziale recupero per la presenza di volumi sottoutilizzati o in disuso (ex colonie, ospedali, ecc.), fornendo una strumentazione (Progetto Unitario) finalizzata all'immediata eseguibilità di una gran parte degli interventi progettuali.

Complessivamente il progetto è condivisibile sia negli indirizzi generali che nella sua articolazione; tuttavia per alcune tematiche sono da muovere le seguenti osservazioni:

6.1 – L'espansione residenziale e le logiche di sviluppo

Il Comune ha previsto di assoggettare 4 delle 5 aree di espansione residenziale al regime pubblico, attuabile con PEEP.

Le proposte comunali in merito alla scelta delle nuove aree residenziali, appaiono non sempre giustificate in relazione alla loro specifica localizzazione.

Infatti la consapevolezza di contenere i processi di consumo del territorio, che ha portato il Comune a localizzare queste aree in continuità con le zone urbanizzate più o meno recentemente, contrasta talvolta con la salvaguardia sostenuta dal Piano per la protezione delle rimanenti parti del territorio non urbanizzato caratterizzate dalla presenza di risorse naturali ed ambientali di pregio.

Talune localizzazioni non sembrano infatti del tutto coerenti con le analisi naturalistico ambientali dell'isola del Lido (*Relazione* "Allegato 2 – Analisi naturalistico-ambientale dell'Isola del Lido") e con i conseguenti criteri di tutela predisposti per la pianificazione ambientale (Capo II° Titolo IV delle NTSA).

Nel merito si osserva:

- **Loc. Terre Perse – Area Cà del Moro – P.A. 2a** (mc 19.900): l'area si affaccia lungo la comunale Via Malamocco e confina a levante con una lottizzazione residenziale comprendente pure un insediamento turistico-sportivo. La previgente destinazione di piano è zona F “Attrezzature sportive”. L'ambito d'intervento è individuato dalla variante nella tavola di progetto B2 come “paesaggio degli orti”. Attualmente questo sito è coltivato e anche se di estensione limitata, se ne riconosce il permanere della sua identità.

Desta pertanto forte perplessità la scelta di prevedere l'espansione residenziale in quest'area, che risulta interessata da una particolare connotazione ambientale che si ritiene meritevole di salvaguardia.

Si ritiene pertanto opportuno riclassificare l'area come Agricola inserendola però nell'ambito delle aree di pregio ambientale denominate “Sistema degli Orti” per le quali si applica l'apposita normativa (art. 4 Titolo IV NTSA).

Si segnala che a seguito di emendamento introdotto dal Consiglio Comunale in accoglimento alle osservazioni presentate dal Consiglio di Quartiere, l'ambito del P.A. 2a è stato ridotto limitandolo alla porzione sud, come pure ridotta la capacità edificatoria (da mc 19.900 a mc 17.100). In tal senso si vedano le valutazioni esposte al successivo Cap. 7, punto 7.1.2 ultimo alinea.

- **Loc. Malamocco – P.A. 3** (mc 26.800) : l'area apparentemente identifica un possibile ambito conclusivo di impianto residenziale esistente, mediante la riclassificazione della previgente destinazione “Attrezzature sportive”. Tale area però, presenta elementi di valenza ambientale degni di rilievo (paesaggio degli orti individuato nella tavola di progetto B2) ed è immediatamente contiguo al sito 3.2.1 “zona di riserva speciale” (art. 8 Capo II° Titolo IV delle NTSA) che lambisce la zona dei murazzi fino al forte di Malamocco.

L'area, connotata dalla presenza di un utilizzo orticolo, dal canale e da alcuni “ghebi” che le conferiscono una notevole fragilità ambientale, non sembra quindi possedere idoneità per la futura edificazione.

Si prescrive la riclassificazione dell'intero ambito di progetto in “zona F”, ricomprendendola tra le aree da destinare a Parco.

- **Loc. Alberoni – P.A. 9** (mc15.300): l'area fronte laguna, appartiene al sito 2.6 individuato nella tavola di progetto B2 e “presenta un interesse naturalistico molto elevato e si presta ad una valorizzazione complessiva ai fini della fruizione turistico-educativa degli Alberoni” (cfr. *Relazione* “Allegato 2 – Analisi naturalistico-ambientale dell'Isola del Lido”, pag. 9). La normativa ambientale che si sovrappone alla destinazione di zona, classifica l'area “zona di riserva speciale” normata dall'art. 8 Capo II° Titolo IV delle NTSA.

La scheda progettuale, nel localizzare la futura edificazione in fregio alla viabilità comunale, identifica pure la porzione di area fronte laguna da destinare a “parco territoriale” per essere quindi ricompresa all'interno del sistema di aree con valenza ambientale che dovrà costituire il Parco Territoriale degli Alberoni.

In tal senso è da considerare la particolare localizzazione del sito, che lo pone in collegamento con il sistema di dune del sito 2.5 sul lato opposto della strada, col Murazzo Zendrini e col sito paesaggistico-orticolo 2.7 immediatamente a nord dell'area d'intervento, riconoscendo l'unicità paesaggistica (almeno per gli Alberoni) di consentire la permeabilità visiva dell'intero transetto mare-laguna (v. *documentazione fotografica*).

Pertanto, al fine di perseguire correttamente alla creazione del Parco Territoriale nell'ottica di uno sviluppo del turismo naturalistico e rappresentando il collegamento di questi siti una risorsa importante ed irripetibile, si prescrive lo stralcio dell'area e la sua riclassificazione in zona F “Parco Territoriale”.

- **Loc. San Nicolò – Area P.A. 4 e Area P.A. 5** : le due aree sono contigue ed individuano una fascia di terreno compresa tra il nucleo edificato (area demaniale con fabbricati utilizzati dalla Guardia di Finanza, Capitaneria di Porto, Piloti, ecc.) e il limite del Parco Territoriale comprendente l'area dell'aeroporto.

Ambedue le aree non sembrano possedere idonee caratteristiche per l'edificazione in quanto prossime ad una parte di territorio caratterizzata dalla presenza di importanti emergenze di architettura militare antica. Ciò premesso si evidenzia che a seguito di *emendamento introdotto dal C.C. in accoglimento ad un'osservazione* (oss. 18), il Comune ha proposto lo stralcio delle due aree edificabili P.A.4 e P.A.5 e la loro riclassificazione in "zona F" per essere ricomprese all'interno del "Parco Territoriale di S.Nicolò". Si demanda pertanto alle valutazioni delle osservazioni esposte al successivo Cap.7, punto 7.3.

Per quanto sopra esposto, si suggerisce pertanto al Comune di ripensare ad un più equilibrato sviluppo residenziale del Lido, coerente con ipotesi di compatibilità tra il territorio dell'isola ed un'edificazione residenziale moderata, conforme alle tipologie dei luoghi riconoscibili per volumetrie più modeste in luogo di volumi unitari, che per altezza (sono previsti edifici anche con altezza di m. 13,50) ed estensione hanno pesanti ripercussioni sul territorio laddove il piano, contraddicendosi, asserisce di essersi prodotto in un'azione di tutela ambientale.

6.2 – La pianificazione ambientale

Le normativa predisposta per gli interventi necessari per la tutela delle aree di pregio ambientale e la formazione dei Parchi Territoriali risulta articolata con cura, con definizione dei criteri di tutela e di utilizzo differenziati a seconda delle caratteristiche di importanza dei diversi siti, della loro rappresentatività a seconda della conservazione delle situazioni originarie e tradizionali e dei diversi gradi di rischio cui i siti stessi sono sottoposti.

Non si condivide però il rinvio della norma alla redazione di generici "Progetti finalizzati e/o Piani Guida" (che non trovano tra l'altro alcun riferimento nella legislazione urbanistica regionale) senza alcuna precisazione dei tempi e dei soggetti attuatori. Si ritiene pertanto che per una corretta gestione delle aree tutelate, sia da inserire la prescrizione che per queste particolari zone individuate dalla variante, siano applicabili i contenuti dell'art. 27 (parchi e riserve di interesse locale) della L.R. 40/84 che disciplina l'individuazione, il regime, la gestione, i contenuti del piano ambientale e le procedure da seguirsi per la sua approvazione.

6.2.1 - Nel merito del Parco Territoriale di S.Nicolò:

La previsione di una nuova darsena turistica per 400 posti barca, localizzata sullo specchio acqueo a nord dell'isola del Lido, non rientra tra le previsioni del PALAV che in cartografia ha individuato gli ambiti di possibile localizzazione di attrezzature portuali per la nautica da diporto. Questa struttura infatti, comprensiva di una serie di edifici annessi al servizio della darsena (che secondo l'indice di utilizzazione previsto comporterebbe una Sup. lorda complessiva di circa 14.000 mq) assume a tutti gli effetti la caratteristica di "porto turistico" secondo la classificazione del Piano di Area (art. 44). Questa previsione va quindi stralciata assieme alla corrispondente normativa (artt. 19.3.4 e 19.3.5 NTSA).

In aggiunta si segnala che a seguito delle INTESE sottoscritte in data 21.10.98 con gli Organi Statali competenti, sono state inserite una serie di prescrizioni condizionanti la realizzazione di questa struttura.

6.3 – L'adeguamento alle direttive del PALAV

La variante sostanzialmente si adegua al Piano di Area provvedendo a definire (Titolo IV delle NTSA e tavole di progetto B2) il regime di salvaguardia e di valorizzazione dei beni oggetto della tutela individuati dal PALAV come *Pinete litoranee* (art. 13, lettera a), *Ambiti interessati dalla presenza di dune consolidate, boscate e fossili* (art. 14 lettera a), *Fortificazioni* (art. 32), mentre per i *Parchi e giardini storici di non comune bellezza* (art. 32) può essere fatto riferimento alle disposizioni contenute al Titolo II° NTSA e relative specifiche schede d'intervento. Nel merito di quest'ultimo sistema, si prescrive – laddove non prevista – la riclassificazione da "spazi non caratterizzati pertinenti ad unità edilizie" a "giardino di impianto

novacentesco non disegnato” (art. 17 NTSA e relativa scheda 22) per tutti gli ambiti individuati dal PALAV e riportati nell’apposito elenco.

Il PALAV individua pure le *Peschiere di terra* (art. 8) e dà direttive affinché i Comuni in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici al Piano di Area, previo censimento delle peschiere di terra esistenti, disciplinino gli ambienti così identificati. Gli elaborati di progetto della variante specificatamente non le individuano, anche se tali ambiti ricadono all’interno dei siti con valenza ambientale e vincolo di protezione. Finché il Comune non provvede al completo adeguamento, è comunque vietato ogni intervento di alterazione della morfologia delle peschiere di terra esistenti.

6.4 - Gli elaborati di Piano

La variante è corredata di apparato grafico completo anche se non sempre di agevole lettura (sono 7 tavole tematiche a scale diverse, sempre da consultare) e di schede normative sufficientemente dettagliate, per la disciplina degli interventi.

L’intero impianto normativo è stato completamente rivisto, comportando la riformulazione delle Norme di Attuazione con contenuti spesso innovativi e di qualità. Significativa, in tale senso, risulta la sezione normativa (TITOLO IV delle NTSA) dedicata alla pianificazione ambientale e alla tutela dei valori naturalistici e storici dell’isola, al recupero dei manufatti edilizi appartenenti al sistema delle fortificazioni finalizzato alla valorizzazione del rapporto con il contesto lagunare e marino, approfondendo i singoli temi del PALAV per questi sistemi ambientali.

Nel merito:

- Si sono riscontrate delle incongruenze e/o errate rappresentazioni nella **cartografia** e precisamente:
 - Tav. B1 – 3 XIF: il perimetro dell’area P.U.7 non corrisponde all’ambito individuato nella Tav. B3 – 10 LIL e nella relativa Scheda P.U.7 contenuta nell’Allegato B 10 NTSA;
 - Tav. B3 – 7 LIG : errata collocazione della sigla “F1-impianto di depurazione” che non è posizionata nell’area appositamente classificata “Zona F per attrezzature ed impianti di interesse generale”.
- Per le **Norme Tecniche Generali di Attuazione (NTGA)**, norme valide per tutti i nuovi Piani Urbanistici del Comune di Venezia, si precisa che ove è stato possibile un riscontro con la corrispondente normativa vigente (*cfr. Variante PRG per la Terraferma*), sono state inserite le stesse modifiche d’ufficio per omogeneizzare il più possibile i testi (*come del resto già introdotto nella Variante per S.Erasmo e Vignole ora vigente*)

Si specifica che tali norme generali - adottate in un unico testo normativo assieme a quelle speciali – risultano quindi applicabili al solo territorio oggetto della presente variante.

Inoltre considerato che il contenuto di alcuni articoli è difficilmente relazionabile al contesto territoriale del piano in esame, si propone lo stralcio di quelle parti per le quali la norma si ritiene non giustificata o non sufficientemente approfondita: la *Relazione* del resto non fornisce a supporto alcuna specifica motivazione. Nel successivo Cap. 8.2.1 queste modifiche sono evidenziate con il simbolo [°].

Si ritiene comunque che per una corretta verifica dell’assetto normativo delle NTGA, queste vadano viste in un quadro generale di riferimento e possano pertanto essere successivamente e ulteriormente modificate in occasione dell’esame delle altre Varianti Urbanistiche trasmesse in Regione.
- Per quanto riguarda le **Norme Tecniche Speciali di Attuazione (NTSA)** si sono riscontrate alcune imprecisioni o definizioni poco chiare: sono pertanto da introdurre d’ufficio alcune modifiche o integrazioni per consentire chiare ed univoche interpretazioni. A tale proposito si segnala che le norme che disciplinano le zone di tipo “A” (valide per i centri storici di S.Nicolò, S.M.Elisabetta e Malamocco) e le “unità di spazio di pregio” individuate nella rimanente parte dell’isola, sono mutuare dalle analoghe adottate per la “V.PR.G per la Città Antica” (*già approvata dalla Giunta Regionale*). Risulta quindi

necessario inserire nel testo della variante in esame, in quanto mancante, l'articolo riguardante la Commissione Scientifica Comunale (cfr. art. 1.4 NTA Città Antica) e il riferimento alle "intese" per gli interventi su immobili appartenenti ai vari demani (cfr. art. 1.5 NTA Città Antica).

- Per quanto riguarda l'**Allegato B 10 – Schede degli ambiti assoggettati a Piani Attuativi o a Progetto Unitario** si rilevano alcune carenze normative in merito alla disciplina degli interventi di "riconversione funzionale" che interessano edifici o complessi edilizi di pregio architettonico (taluni sono vincolati ai sensi della L. 1089/39 o hanno in corso la proposta di vincolo, altri hanno valenza architettonica assimilabile come tipo di vincolo *ex-lege* 1497/39). Pertanto affinché i Piani e i Progetti individuino correttamente gli idonei interventi ammissibili e le possibili demolizioni, è necessaria la presentazione di un'indagine storico-critica dell'impianto che illustri i caratteri costruttivi, distributivi e formali dell'immobile, garantendo il mantenimento o il ripristino dello stato originario.
Inoltre, non essendo riportato nella scheda l'involuppo massimo dell'ampliamento consentito, si prescrive il rispetto delle distanze Dc, Ds e Df prescritte per la zona omogenea B0 e B1. Va precisato inoltre che la classificazione "Zona mista" assegnata a questi ambiti non appartiene alla classificazione delle Z.T.O. definite dal DM 1444/68 e che pertanto andrà sostituita con la zona omogenea di appartenenza che è ZTO B0 o B1 secondo la classificazione riportata nelle tavole di progetto serie B1.

Il Comune con nota pervenuta il 17.11.1999 ha trasmesso due "Ordini del giorno" votati dal Consiglio comunale in data 20.07.98 e 30.11.98 relativi all'Ospedale al Mare con il quale l'A.C. si impegna a mantenere ad assistenza sanitaria pubblica una parte dell'intera area occupata dall'ospedale. Pertanto al fine di chiarire l'eventuale incongruenza derivante dal cartiglio riportato nella tav. B3 di progetto per l'area in questione, che consente nelle aree per attrezzature d'interesse comune anche altre destinazioni, andrà apposta un'apposita simbologia che definisca l'area a destinazione ospedaliera come indicato nelle tavole B6 – Standard.

Il Comune inoltre con nota del 18.02.2000 ha provveduto a segnalare una incongruenza tra le tavole B3 – DESTINAZIONI D'USO e le tavole B7 – VIABILITÀ E MOBILITÀ e più precisamente la mancanza nelle tavole B7 del cartiglio che indica la "nuova viabilità" come invece riportato nelle tavv. B3. La correzione di tale errore viene pertanto inserita tra le modifiche d'ufficio.

7) - LE OSSERVAZIONI

Nelle schede di esame il Comune ha catalogato le **84 osservazioni complessivamente pervenute** (di cui n. 21 fuori termine), raccogliendole per categorie di aggregazione come di seguito:

- **Cartografia di base** : osservazioni nn. 2, 7, 26 che riguardano inesattezze della cartografia di base;
- **Cambi d'uso** : osservazioni nn. 1, 3, 5, 6, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 29, 31, 32, 33/42, 35, 36, 37, 39, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 54, 55, 58, 59, 60, 62, 67, 73, 76, 77, 78, 82, che riguardano principalmente la richiesta di nuove aree di espansione residenziale, la riclassificazione in lotti di completamento residenziale delle porzioni autonome di modeste dimensioni di appezzamenti di terreno vincolati a orto, la richiesta di consentire all'interno dei P.A. di cui all'Allegato B10 di progetto, la possibilità di intervenire in regime privato anziché in regime pubblico, l'utilizzo residenziale su aree o edifici che il piano classifica ad altra destinazione e altri cambi di destinazione d'uso e/o stralci delle destinazioni previste dal piano;
- **Errori materiali** : osservazioni 2, 12, 13, 28, 61, 71, 78, 79 che riguardano la richiesta di adeguamento delle tavole di progetto alle concessioni edilizie rilasciate e la correzione degli elaborati di piano rispetto ad errori di destinazione, di individuazione dei limiti di proprietà ed altre incongruenze della cartografia;
- **Attribuzione di nuova tipologia** : osservazioni nn. 8, 27/74, 40, 56, 63, 64, 80, 83, 84 che riguardano la revisione della classificazione di categoria tipologica di alcune unità edilizie o unità di spazio;

- **Piani attuativi e Progetti Unitari** : osservazioni nn. 11, 15, 25, 51, 57, 64, 66, 68, 69, che riguardano la richiesta di poter edificare in regime privato su aree interne ai P.A, la ridefinizione di confini, la modifica con aumento di volume di alcuni ambiti;
- **Modifica normativa** : osservazioni nn. 4, 12, 27/74, 34, 56, 65, 70 che riguardano l'introduzione di alcune specificazioni o norme di dettaglio;
- **Generali** : osservazioni nn. 18, 30/75, 38, 41, 72 che comprendono le osservazioni presentate da Associazioni riguardanti tematiche d'interesse generale o con molteplici aspetti indipendenti dal regime patrimoniale e quelle presentate dall'Ufficio Urbanistica comunale a seguito del periodo di gestione del piano nel periodo di salvaguardia (correzioni di errori materiali o di riferimento, integrazione di commi di precisazione nel testo normativo e integrazioni o specificazione di cartigli nelle tavole progettuali).

In sede di discussione delle osservazioni sono stati introdotti dal Consiglio Comunale alcuni **emendamenti** riguardanti i seguenti argomenti:

- correzione di errori materiali.
- accoglimento di alcune osservazioni presentate dal Consiglio di Quartiere (spostamento area edificabile nel P.A. 9, mantenimento della destinazione di zona "area per attrezzature di interesse comune" fatti salvi i diritti acquisiti per nell'area dell'ex Ospizio Marino nella quale è in corso l'edificazione, cambio di destinazione di un'area agli Alberoni da "attività legata al previsto porticciolo" a "area per attrezzature di interesse comune", riclassificazione di un lotto di completamento a "zona F servizi pubblici" per la presenza di una cabina ENEL, riclassificazione ad "area attrezzata a parco per il gioco e lo sport" di uno scoperto già opera di urbanizzazione di un P. di L.);
- accoglimento di alcune osservazioni che la Giunta aveva proposto di respingere (nuova area residenziale in loc. Cà del Moro come riclassificazione di Zona F compresa nell'ambito del "Parco Territoriale di Malamocco", stralcio di due aree edificabili C2 residenziali a S.Nicolò P.A. 4 e P.A.5 e riclassificazione a Zona F in analogia alla destinazione dell'adiacente "Parco Territoriale di S. Nicolò", riduzione della superficie e del volume assegnato all'intervento P.A.2a pari a quella della nuova previsione di area edificabile a Cà del Moro, realizzazione di un nuovo percorsi pedonale mare-laguna nel tratto tra Malamocco e Alberoni).

Complessivamente delle **84 osservazioni** presentate e controdedotte (secondo i criteri definiti nella "Relazione Allegato sub 2A" integrativa all'atto deliberativo), il Comune ne ha accolte **34 + 4** a seguito di **emendamenti** introdotti dal Consiglio Comunale, parzialmente accolte **22** e respinte **23 + 1** (tra queste è inclusa una osservazione non ritenuta pertinente).

7.1 - Osservazioni accolte dal Comune

7.1.1 - Nel merito delle **34 osservazioni accolte** dal Comune (nn. 2, 4, 5, 6, 7, 8, 12, 16, 17, 19, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 37, 42, 44, 48, 51, 56, 57, 61, 62, 67, 69, 71, 74, 75, 78, 79, 82, 84) :

- si concorda con il parere favorevole espresso dal Consiglio Comunale nel merito di tutte le osservazioni. Queste osservazioni pertanto sono accolte.

7.1.2 - Nel merito delle **4 osservazioni accolte** dal Comune (nn. 3, 9, 10, 39) a seguito di **emendamenti introdotti dal C.C.** (con il quale si consente ai privati proprietari di poter edificare ai fini residenziali in area che la Variante in esame classifica a "Parco Territoriale"), non si concorda con il parere comunale per i seguenti motivi:

- In primo luogo, la proposta di accogliere una nuova area per l'espansione residenziale (ancorchè definita "di completamento") a dei soggetti privati, contrasta con la filosofia del piano che riserva all'A.C. l'attuazione dei nuovi interventi residenziali.
- In secondo luogo, ma non per ordine di importanza, non risulta proponibile la localizzazione di quest'area in un ambito di valore e di tutela ambientale riconosciuto dalla Variante, proprio perché uno degli obiettivi fondamentali del piano è quello di mantenere inedificabili le zone con caratteristiche

ambientali di pregio e salvaguardare le caratteristiche ambientali residue dell'isola del Lido. L'area infatti appartiene al sito 3.3.1 "zona di urbanizzazione controllata" (tav. B2 - Beni Ambientali) sulla quale si applica la normativa di salvaguardia ambientale per una corretta valorizzazione degli elementi che costituiscono il paesaggio originario. Quest'area inoltre appartiene all'ambito più vasto che dovrà costituire il Parco Territoriale zona Malamocco.

- Si ritiene pertanto di respingere le oss. 3, 9, 10, 39 proposte all'accoglimento a seguito di emendamento introdotto dal Consiglio Comunale.
- Di conseguenza non risulta accoglibile l'ulteriore emendamento introdotto dal Consiglio Comunale con il quale è stata accolta la osservazione del Consiglio di Quartiere che propone di compensare le volumetrie derivanti dalla nuova area edificabile (a seguito delle oss. 3, 9, 10, 39 accolte), diminuendo l'area edificabile del P.A. 2a. Questo emendamento viene comunque superato dallo stralcio proposto per l'intero comparto (cfr. precedente capoverso 6.1).

7.1.3 – Nel merito dell'osservazione proposta dal C. di Q. e accolta con *emendamento introdotto dal C.C.* che riclassifica un lotto occupato da una cabina ENEL precaria da "area residenziale B1" a "zona F servizi pubblici": si ritiene di non accogliere l'osservazione in quanto – così come disciplinato dall'art. 8.3 delle NTGA le strutture non residenziali di modeste dimensioni a servizio di opere e/o impianti necessari all'erogazione di servizi (trattasi tra l'altro di cabina della Soc. TELECOM), sono sempre ammesse anche in deroga alle destinazioni di zona. Non risulta pertanto necessario riclassificare l'area in questione. Si ritiene di respingere l'osservazione e riconfermare la destinazione prevista dalla Variante.

7.2 - Osservazioni non accolte dal Comune

Nel merito delle **24 osservazioni non accolte** dal Comune (n. 11, 14, 15, 25, 32, 35, 40, 43, 45, 46, 47, 50, 52, 54, 55, 59, 60, 65, 72, 73, 77, 80, 81 e oss. 68):

- si concorda con il Consiglio Comunale nel merito di tutte le 24 osservazioni, che pertanto vengono respinte.

7.3 - Osservazioni parzialmente accolte

Nel merito delle **22 osservazioni parzialmente accolte** (n. 1, 13, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 31, 36, 38, 41, 49, 53, 58, 63, 64, 66, 70, 76, 83):

- si concorda con il parere comunale in merito a tutte le osservazioni che pertanto vengono parzialmente accolte secondo quanto espresso dal Consiglio Comunale; si specifica - a chiarimento delle determinazioni di cui all'oss. 18 - che con *emendamento n. 2 introdotto dal C.C.* è stato accolto anche il punto 7 dell'oss. 18 che prevede lo stralcio delle aree edificabili a S. Nicolò assoggettate a strumentazione attuativa (P.A. 4 e P.A. 5), e la loro riclassificazione in "Zona F per attrezzature ed impianti di interesse comune" (analogamente all'area vasta che andrà a costituire il Parco Territoriale di S. Nicolò), a cui si sovrappone la destinazione "Zone E a gestione particolare" sito 5.3 prevista dalla normativa ambientale (art. 9 capo II° titolo IV NTSA).

7.4 – Osservazioni pervenute direttamente in Regione

- RV 1 – Provincia Religiosa di San Marziano di Don Orione in data 24.12.98;
- RV 2 – soc. "Alberoni s.a.s" in data 25.01.99;
- RV 3 – Muta Giovanni ed altri in data 2-02.99;
- RV 4 – Battaglia Giorgio ed altri i data 12.02.99;
- RV 5 – soc. "Cinque s.a.s" in data 13.05.99;
- RV 6 – Scarpa Alessandro in data 21.05.99;
- RV 7 - C. di Q. n. 3 Lido-Malamocco-Alberoni in data 26.05.99;
- RV8 – C. di Q. n. 3 Lido-Malamocco-Alberoni in data 1.06.99;
- RV 9 – Emma Gianmarco e Soc. "SIRCO snc" in data 7.07.99;
- RV 10 - Nason Maura ed altri in data 7.07.99;
- RV 11 – ULSS 12 Veneziana in data 20.07.99;
- RV 12 – Rigo Lorenzo in data 20.09.99;

- RV 13 - Impresa Costruzioni "Italo Regazzo" in data 13.12.99;
- RV 14 - Sorlini srl - Officine aeronautiche in data 27.12.99;
- RV 15 - Boscolo Mario ed altri in data 11.02.2000;
- RV 16 - Boscolo Mario ed altri in data 17.02.2000;
- RV 17 - Vianello Marisa ed altri in data 17.02.2000;
- RV 18 - Doncovio Maria Concetta ed altri in data 17.02.2000;
- RV 19 - Azienda ULSS 12 Veneziana in data 23.02.2000.

Non si ritiene di accogliere le osservazioni pervenute direttamente in Regione in quanto irrituali e prive del parere del Consiglio Comunale.

Si segnala comunque che le osservazioni RV 9, RV 10, RV 12, RV 14, RV 15, RV 16, RV 17, RV 18 sono riproposte di analoghe osservazioni non accolte dal Consiglio Comunale, per le quali è proposta la reiezione. L'oss. RV 11 è di fatto superata dalle determinazioni proposte al precedente punto 7.1.3.

8) - CONCLUSIONI

Sulla scorta delle precedenti VALUTAZIONI la variante in esame è da valutare positivamente con l'introduzione delle modifiche d'ufficio qui di seguito elencate:

8.1 - Per le tavole di progetto

8.1.1 - Tavole serie B1 e B3

Aree C2 di espansione residenziale:

- L'area individuata dall'ambito P.A. 2a - Cà del Moro viene stralciata e riclassificata "zona Agricola E2" con destinazione "area di pregio ambientale - Sistema degli Orti" art. 4.2.1.2 Titolo IV NTSA;
- L'area individuata dall'ambito P.A.3 a Malamocco viene stralciata e riclassificata "Zona F per attrezzature ed impianti di interesse generale" (tav. B1), con destinazione "N - Parco Territoriale" (tav. B3);
- L'area individuata dall'ambito P.A.9 agli Alberoni viene stralciata e riclassificata "Zona F per attrezzature ed impianti di interesse generale" (tav. B1), con destinazione "N - Parco Territoriale" (tav. B3);

Tav. B1 - 3 XIF: il perimetro dell'area P.U.7 va uniformato all'ambito individuato nella Tav. B3 - 10 LIL e nella corrispondente Scheda P.U.7 contenuta nell'Allegato B 10 NTSA.

Tav. B3 - 7 LIG : il simbolo "F1" che individua l'impianto di depurazione va posizionato nell'area appositamente classificata "Zona F per attrezzature ed impianti di interesse generale".

Tav. B3 - 1 LIA : nell'area dell'Ospedale al Mare che mantiene la destinazione sanitaria (zona F per attrezzature comuni di livello territoriale) va apposto un apposito simbolo che ne definisca la destinazione d'uso ospedaliera.

Tav B3 - 1 e Tav. B3 - 7 : va indicato correttamente il perimetro del vincolo cimiteriale del cimitero di Malamocco e dei cimiteri cristiano e israelitico nella zona nord del Lido.

8.1.2 - Tavole serie B4 e B5 (adeguamento agli ambiti individuati ed elencati dal PALAV art. 32):

- Giardino Hotel Quattro Fontane : lo scoperto va riclassificato da "spazi non caratterizzati pertinenti ad unità edilizie" a "giardino di impianto novecentesco non disegnato" (art. 17 NTSA e relativa scheda 22).
- Giardino Casinò : lo scoperto va classificato come "giardino di impianto novecentesco non disegnato" (art. 17 NTSA e relativa scheda 22).
- Giardino Hotel Exelsior : lo scoperto va riclassificato da "spazi non caratterizzati pertinenti ad unità edilizie" a "giardino di impianto novecentesco non disegnato" (art. 17 NTSA e relativa scheda 22).

8.1.3 - Tavole serie B7

In tutte le tavole di va riportata la previsione di "nuova viabilità" conformemente alle analoghe indicazioni contenute nelle tavole serie B3

8.2- Per il corpo normativo

8.2.1 – N. T. A. - Parte I : Norme Tecniche Generali di Attuazione (NTGA)

(Il simbolo tra parentesi quadre [°] evidenzia gli stralci relativi agli aspetti segnalati al cap. 6.4)

Art. 2

- punto 2.1 : sostituire il numero "2.1" con "2.3.2" e il numero "2.2" con "2.3.1";

Art. 3

- punto 3.1.3 : stralciare la frase che recita: "Le Norme Tecniche Speciali in ciascuna di esse." [°];

Art. 5

- punto 5.1.9 : dopo "... nuova edificazione" aggiungere: "nelle Z.T.O. B – C – D";

Art. 6

- punto 6.1.2 : stralciare il periodo alla quarta riga che recita: "per gli interventi ... di ricostruzione" in quanto di formulazione non comprensibile;

- punto 6.4 : alla fine aggiungere "fatte salve le prescrizioni di legge";

Art. 8

- punto 8.5 : stralciare l'ultima frase "In mancanza ... del proprietario";

Art. 9

- punto 9.1.6 : dalla sesta alla diciannovesima riga stralciare l'intero capoverso che recita. " 10.1b) Progetti Unitari dell'art 63 L.R. 61/85";

- punto 9.1.7, quinta riga: stralciare la dizione: "che comunque non ... 1mq/10mc" e alla successiva lettera a) dopo "... unità immobiliari" togliere la punteggiatura e aggiungere: " in aggiunta alla quantità di 1mq/10 mc e in area vincolata ad uso pubblico:" ;

Art. 10

- punto 10.1, lettera e) : dopo "... assoggettati a SUA" aggiungere "di iniziativa pubblica" ed inoltre stralciare il periodo "e potrà essere formato ... 9, 10, 11.";

- punto 10.4 : stralciare l'ultima frase "Di norma ... iniziativa privata";

- punto 10.7: stralciare il periodo "ivi compresa la demolizione ... storico testimoniali" in quanto la modifica del grado di tutela degli "edifici con tipo di intervento codificato" si ammette con l'esclusione del grado di tutela massimo e minimo;

Art. 14, punto 14.1: stralciare l'intero comma [°];

Art. 15, punto 15.1: sostituire "si applicano" con "si applicheranno".

8.2.2 – N.T.A. - Parte II : Norme Tecniche Speciali di Attuazione (NTSA)

(Si riporta per chiarimento il riferimento delle pagine del testo, in quanto mancando la numerazione progressiva, taluni articoli hanno lo stesso numero d'ordine)

Titolo I : Ambito di applicazione e validità (pag. 21 e segg.)

Art. 1 – Ambito di applicazione, finalità, validità delle presenti norme

- alla fine del testo, aggiungere i seguenti nuovi commi:

“1.3.1 – Il Sindaco nomina la Commissione Scientifica Comunale che è costituita, in forma permanente da tre esperti scelti fra i dirigenti comunali, di cui obbligatoriamente almeno da un dirigente del Settore Urbanistico e da un dirigente del Settore Edilizia Privata; è allargata, per la materia edilizia, ai tecnici del Settore Urbanistica e del Settore Edilizia Privata responsabili dell’istruttoria; per la materia urbanistica, al Direttore Urbanista e al dirigente incaricato della formazione del Piano Particolareggiato.

1.4 – La validità delle presenti norme, per la parte in cui riguardano immobili (fabbricati e spazi ineditati terrestri ed acquatici) appartenenti al demanio statale, regionale e provinciale, è condizionata alla preventiva intesa con le autorità rispettivamente competenti.”

Art. 4 – Varianti al P.R.G. adottate

- primo comma : dopo “Variante al PRG adottate” aggiungere “così come definitivamente approvato con atto deliberativo regionale”

Titolo II : Zone A e unità di spazio sottoposte a particolare tutela

- **Capo I** (pag. 24 e segg.)

Art. 2 – Ulteriori specificazioni dei tipi di intervento

- punto 2.6.1 - Ripristino filologico: alla seconda riga stralciare “b) – ove si tratti di spazi coperti.”;

Art. 3 – Provvedimenti abilitativi: elaborati richiesti

- punto 3.5: dopo il capoverso a4, inserire: “b) – ove si tratti di spazi coperti.”;

- **Capo II** (pag. 32 e segg.)

Art 23 – Percorsi pedonali e percorsi acquei

- punto 23.1 : stralciare il periodo “come ‘rio tera’ ” e aggiungere dopo “tavola B5” l’espressione: “con il cartiglio ‘rio interrato’ ” e dopo “darsena per” aggiungere “l’ormeggio di”;

Titolo III: Altre parti dell’isola

- **Capo I** (pag. 94 e segg.)

Art. 3 – Zona “B0” novecentesca di pregio

- punto 3.2 : sostituire l’espressione “art. 1 del presente Titolo II” con “art. 1 del Titolo II”;

Art. 4 – Zona “B1” novecentesca non di pregio

- punto 4.3.1 : sostituire l’espressione “art. 1 del presente Titolo III” con “art. 1 del Titolo II”;

- **Capo II** (pag. 96 e segg.)

Art. 6 – Destinazione d’uso

- punto 6.1 : sostituire i punti “1.4.1 e 1.4.2 NTGA” con “3.1.1 e 3.1.2 NTGA”;

Art. 8 – Attrezzature di interesse comune

- punto 8.2 : terzo alinea sostituire “Dc = 4 m” con “Dc = 5 m”

Art. 12 – Parcheggi multipiano

Va stralciato l'intero articolo in quanto non è riportata in cartografia la localizzazione di queste strutture come invece espressamente previsto nel testo.

- **Capo III** (pag. 99 e segg.)

Art. 14 – Zone agricole

- punto 14.1 : inserire all'inizio la seguente espressione: "Sono le zone territoriali omogenee E, e"
- punto 14.2 : primo alinea, sostituire la parola "alloggi" con "residenza" e di seguito stralciare "per le costruzioni ... fondo rustico"; terzo alinea, dopo "art. 7 NTGA" aggiungere "nei limiti fissati dagli artt. 4 e 7 della LR 24/85" ed inoltre aggiungere "(800 mc)" e "(1200 mc)" rispettivamente dopo "Sp = 270 mq" e "Sp= 400 mq";

Art. 15 – Alberghi

- punto 15.3 : va stralciata la previsione di ampliamento del 10% della S.p attuale, in quanto di norma non si consentono ampliamenti generalizzati di categorie di edifici senza un'apposita scheda puntuale di progetto. In particolare per la fattispecie, va tenuto conto che i fabbricati in questione ricadono in "zona B0 – novecentesca di pregio" e appartengono alla categoria delle "unità edilizie e di spazio di pregio" per le quali vale l'apposita disciplina per le trasformazioni consentite. L'intero testo va pertanto stralciato.

- **Capo IV** (pag. 99 e segg.)

Art. 17 – Impianti speciali

- punto 17.3.1 : alla fine della prima frase dopo il punto aggiungere: "Al fine di mitigare l'impatto visivo del depuratore esistente a sud di Malamocco, è da prevedere una schermatura dell'impianto in tutti i quattro i lati, con una barriera visiva di sempreverdi tradizionali all'interno, e di essenze originarie all'esterno"; inoltre alla frase successiva, va stralciato l'inciso tra le due virgole che recita "definita per un'ampiezza ... cimiteriale" e inserita dopo il punto la seguente frase: "La fascia di rispetto dei cimiteri è di m. 200, fatte salve le eventuali riduzioni regolarmente decretate."

Art. 18 – Attrezzature di livello territoriale

-punto 18.2 : secondo alinea, sostituire "Dc = m. 4" con "Dc = m. 5";

Art. 19 – Parchi territoriali

- punto 19.1 : dopo "Tavola B2" aggiungere " e Tavola B6";
- punto 19.2.1 : sostituire l'espressione "progetto finalizzato, o piano guida" con "piano ambientale ai sensi degli artt. 9 e 27 della LR 40/84";
- punto 19.3 . secondo alinea sostituire la numerazione "4.1.2 e 4.1.3" con " 5.1.2 e 5.1.3";
- punto 19.3.1 : sostituire l'espressione "progetto finalizzato, o piano guida" con "piano ambientale ai sensi degli artt. 9 e 27 della LR 40/84";
- punto 19.3.4 : va stralciato l'intero testo che prevede la realizzazione di una nuova darsena turistica;
- punto 19.3.5 : stralciare l'ultimo periodo " edifici al servizio della darsena - Ut = 0,08 mq/mq";

Art. 21 – Arenili e murazzi

- punto 21.8 : va stralciata la prevista realizzazione - per tutta la lunghezza dei Lungomare G. D'Annunzio e G. Marconi - di una passerella pedonale sopraelevata dal piano stradale, per consentire la visione del mare. Tale struttura non sembra possedere le caratteristiche per un corretto inserimento ambientale nel tipico paesaggio del lungomare del Lido su cui si prospettano fabbricati e complessi edilizi di notevole valenza architettonica e che tra l'altro, possiede già un adeguato percorso pedonale con idonei affacci (c.d. "terrazze") sulla spiaggia e sul mare. In aggiunta a quanto sopra, appare pure inidonea la prevista possibilità di utilizzare la struttura per ospitare "attrezzature complementari all'uso balneare della spiaggia". L'intero testo va pertanto stralciato.

Capo VI (pag. 105 e segg.)**Art. 26 Ambiti soggetti a Piano di recupero**

- punto 26.1 : sostituire “legge 447/78” con “legge 457/78”;

Titolo IV : Beni Ambientali**- Capo I** (pag. 106 e segg.)**Art. 1 Finalità**

- punto 1.2 : seconda frase, sostituire l'espressione “Progetti finalizzati ...interventi diretti” con “ piani ambientali per la progettazione dei parchi e riserve di interesse locale, ai sensi degli artt. 9 e 27 della LR 40/84”;

Art. 4 Progetti finalizzati e piani guida

Il titolo viene così riformulato : “Piani ambientali”;

- punto 4.2.1 : sostituire l'espressione “Progetti finalizzati, o Piani guida” con “Piano Ambientale ai sensi degli artt. 9 e 27 della LR 40/84”;

Si fa presente che ove in sede di osservazione accolta fosse stato inserita l'espressione “Progetti finalizzati, o Piani guida” questa va sostituita con “Piano Ambientale ai sensi degli artt. 9 e 27 della LR 40/84”;

8.2.3 - Allegato B10 – Schede degli ambiti assoggettati a Piano Attuativo o a Progetto Unitario

- Vanno stralciate le schede relative agli ambiti **P.A. 2a, P.A. 3, P.A. 9**;
- Le aree di riconversione funzionale individuate con la sigla **P.A. 6 e P.A.7** vanno riclassificate “zona territoriale omogenea B0”;
- Le aree di riconversione funzionale individuate con la sigla **P.U.2, P.U.3, P.U.4, P.U.5, P.U.6, P.U.7, P.U.9** vanno riclassificate “zona territoriale omogenea B1”;
- Nella sezione normativa delle **schede** per la disciplina degli interventi nelle aree di riconversione funzionale, vanno inserite le seguenti prescrizioni:
 - secondo alinea (indici stereometrici) aggiungere “Ds = 3 m e Dc = 5 m”;
 - terzo alinea, alla fine della frase aggiungere : “Per la corretta individuazione degli interventi ammissibili e delle possibili demolizioni, è necessaria la presentazione di un'indagine storico-critica dell'immobile, che ne descriva i caratteri costruttivi, distributivi e formali al fine di garantire il mantenimento o il ripristino dello stato originario.”

8.3 - Per le osservazioni

In conformità alle determinazioni assunte al precedente Capitolo 7, va adeguata la cartografia ed il corpo normativo.

9) - ULTERIORI PRESCRIZIONI

Si prende atto e si recepisce quanto sottoscritto dal Comune e gli Organi decentrati dello Stato relativamente ai beni appartenenti al demanio e al patrimonio indisponibile dello Stato: il Comune dovrà pertanto recepire le modifiche introdotte con le intese sottoscritte in data 21.10.98, aggiornando i testi normativi e la cartografia di progetto.

Si recepiscono le osservazioni geologiche espresse dal competente ufficio in data 23.2.2000. In particolare la previsione di lottizzazioni nei terreni classificati come **scadenti** dalla carta delle penalità edificatorie "... *deve prevedere soluzioni progettuali più onerose (ad es. fondazioni su pali, drenaggi, impermeabilizzazioni, impostazione della 'quota zero' degli edifici tale per cui sia previsto il riparo da allagamenti, ecc.) e comunque sempre supportate da specifiche indagini locali ed esauriente relazione geotecnica ai sensi del D.M. 11.03.1988*".

Tutto ciò premesso, la Commissione, con voti unanimi dei 13 presenti aventi diritto al voto, ed il voto consultivo di astensione espresso dal rappresentante del Comune,

E' DEL PARERE

- **CHE** la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Venezia descritta in premessa, sia **meritevole di approvazione** – ai sensi dell'art. 45 della L.R. 61/85 - con le **modifiche d'ufficio** esposte nella CONCLUSIONI, così come composta da:

- Tavv. serie B1 – zone territoriali omogenee – sc. 1:5000 (n. 3 tavole);
- Tavv. serie B2 – beni ambientali ed architettonici – sc. 1: 5000 (n. 3 tavole);
- Tavv. serie B3 – destinazioni d'uso – sc. 1: 2000 (n. 12 tavole + legenda);
- Tavv. serie B4 - trasformazioni fisiche ammissibili ed utilizzazioni compatibili delle unità edilizie e di spazio di pregio esterne ai centri storici – sc. 1:500 (n. 12 tavole + legenda);
- Tavv. serie B5 - trasformazioni fisiche ammissibili ed utilizzazioni compatibili delle unità edilizie e di spazio di pregio comprese nei centri storici – sc. 1:500 (n. 3 tavole);
- Tavv. serie B6 – aree a standard urbanistico, strutture ricettive alberghiere - scala 1: 5000 con allegato elenco (n. 3 tavole + Allegato elenco);
- Tavv. serie B7 – viabilità e mobilità – sc. 1:5000 (n. 3 tavole);
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Norme Tecniche Speciali di Attuazione - Allegato B 10 – Schede degli ambiti assoggettati a Piani Attuativi o a Progetto Unitario.

- **CHE** in merito alle osservazioni sia da decidere secondo quanto espresso ai precedenti punti.

Gli elaborati dovranno essere modificati in conformità alle modifiche introdotte d'ufficio e alle osservazioni accolte.

Vanno visti n. 44 elaborati.

MISSIS

IL SEGRETARIO
F.to FRANCESCA BARINA

IL V. PRESIDENTE
(F.to LUIGI CHIAPPINI)

COMMISSIONE TECNICA REGIONALE
« Sezione Urbanistica »

Per copia conforme all'originale
consta di n. 12 fogli.

Venezia, li 15-3-2000

IL SEGRETARIO
FRANCESCA BARINA

SCARICATO

Data, 19 APR. 2000

Protocollo N°
(da citare nella risposta)

42379

Allegati N°

Prot. 6266/30157 in data 16.03.00
 Oggetto LIDO - - COMUNE DI VENEZIA
 Variante al PRG per l'Isola del Lido.
 Parere CTRU n. 66 in data 01.03.00.
 Prog. UT.

Al Signor Segretario
 Regionale per il Territorio
 S E D E

Al Signor Dirigente
 Direzione Urbanistica
 S E D E

Al Signor Sindaco
 del Comune di
 30124 VENEZIA

La Commissione per la Salvaguardia di Venezia,
 nella seduta n. 9/00 del 18 aprile 2000,

- 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;
- visto il Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;

con voto n. 12/42379

HA ESPRESSO

parere FAVOREVOLE in merito alla pratica richiamata in oggetto, facendo proprio e confermando il parere della Commissione Tecnica Regionale n. 66 del 01.03.00, con le seguenti integrazioni e chiarimenti:

- 1) si inseriscano nella normativa le aggiunte necessarie per renderle eguali per le "unità di spazio di pregio" già approvate dalla Giunta Regionale per la Variante al PRG per la Città Antica;
- 2) si precisa che, per i Piani attuativi o a progetto unitario, la presentazione di un'indagine storico-critica degli immobili sarà a cura dell'Amministrazione Pubblica o del privato per i Piani o progetti rispettivamente di iniziativa

Commissione per la Salvaguardia di Venezia
 Calle Priuli - Cannaregio 99 - 30121 Venezia - tel. 041/2792287 - fax 041/2792140

Regione del Veneto

giunta regionale

19 APR. 2000

Data,

Protocollo N° 42379
(da citare nella risposta)

Allegati N°

- Oggetto 3) pubblica o privata;
condividendo gli stralci di alcune aree residenziali si propone che le normative relative alle funzioni collocabili nei contenitori PU 2 3 4 5 6 7, consentano la funzione residenziale sia per strutture collettive che individuali, cosicchè se lo si ritiene necessario, si possa dare risposta ad una maggiore domanda di residenzialità.
- 4) l'art. 8 delle NTA venga integrato con la seguente postilla "il cambio di destinazione d'uso all'interno di una stessa categoria o sottocategoria comporta il rilascio di concessione edilizia solo nel caso vi siano variazioni di standard".

Non si restituisce, vistato, un esemplare degli elaborati pervenuti, in quanto trasmessi in copia unica.

IL PRESIDENTE
dott. Giancarlo Galan -



Commissione per la Salvaguardia di Venezia
Calle Priuli - Cannaregio 99 - 30121 Venezia - tel. 041/2792287 - fax 041/2792140



ALLEGATO A DGR N° DEL AA.11.



CONSIGLIO REGIONALE
(VI Legislatura)

SECONDA COMMISSIONE CONSILIARE

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

Venezia **19 APR. 2000**
Palazzo Ferro Fini - S. Marco, 2322 - tel 2701111
E-mail comcons2@consiglio.regione.veneto.it

Prot. Gen. n. **3260**

Rif. prot. n 2734 del 29/03/2000 – Rif. Giunta prot. n.6266/30157 del 28/03/2000

OGGETTO: Comune di Venezia – Piano Regolatore Generale – Variante al P.R.G. per l'isola del Lido.

Al Signor **PRESIDENTE**
del Consiglio Regionale

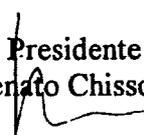
S E D E

La variante prevede varie zone residenziali distribuite sul territorio per un'edificabilità di circa 92.000 mc corrispondenti a 615 abitanti. Il raffronto tra le tavole ambientali che individuano le zone da vincolare per la presenza di importanti elementi sia paesaggistici sia naturalistici (adottata come parte integrante della variante) e le tavole di progetto, ha portato al quasi totale azzeramento della capacità insediativa per la notevole e generale incongruenza tra i due elaborati; alcune note inviate a questa commissione hanno evidenziato tali incongruenze mettendo a volte in discussione anche la consistenza dei vincoli proposti. Visto l'attuale momento che non consente un confronto con l'amministrazione comunale a causa dell'imminente consultazione elettorale, confronto che avrebbe consentito un chiarimento circa le strategie comunali e le motivazioni delle scelte, si ritiene necessario rinviare all'amministrazione il piano al fine di individuare, in sede di controdeduzioni, e quindi di proporre un più equilibrato sviluppo residenziale dell'isola coerente con l'ipotesi di compatibilità e di salvaguardia ambientale.

In considerazione di quanto sopra evidenziato, la Seconda Commissione consiliare, nella seduta in data 07.04.2000, esaminato l'argomento indicato in oggetto, ha espresso a maggioranza (favorevoli i Gruppi consiliari Forza Italia, Veneti d'Europa, Alleanza Nazionale, C.C.D.-C.D.U. Veneto; contrari i Gruppi consiliari Verdi, P.P.I., Rifondazione Comunista e con l'astensione del Gruppo P.D.S.-D.S), parere favorevole alle proposte di modifica espresse dalla Commissione Tecnica Regionale in data 01.03.2000, argomento n.66, e quindi l'approvazione della variante al Piano Regolatore in oggetto deve intendersi ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale 61/85 e non ai sensi dell'articolo 45 della medesima legge, così come votato dalla C.T.R.

Distinti saluti.

Il Presidente
Renato Chisso



Sottoposto a votazione, il presente provvedimento risulta approvato a voti unanimi e palesi.

IL SEGRETARIO
- Dott. Antonio Menetto -

IL PRESIDENTE
- On. Dott. Giancarlo Galan -

DIREZIONE RAGIONERIA E TRIBUTI

Visto e assunto l'impegno di L. _____ (€ _____) sul cap. _____

del bilancio di previsione per l'esercizio _____ al n. _____ (art. 54 della l.r. 9 dicembre 1977, n. 72)

Venezia, _____
