

**REGIONE DEL VENETO**giunta regionale
8^a legislatura

| | |
|---------------|---------------------------------|
| Presidente | Giancarlo Galan |
| V. Presidente | Franco Manzano |
| Assessori | Renato Chisso |
| | Giancarlo Costa |
| | Marialisa Coppola |
| | Oscar De Bona |
| | Elena Donazzan |
| | Massimo Giorgetti |
| | Renzo Marangon |
| | Sandro Sandri |
| | Vendemiano Sartor |
| | Flavio Silvestrin |
| | Stefano Valdegamberi |

Deliberazione della Giuntan. **263** del **9 FEB. 2010**

Segretario Antonio Menetto

OGGETTO: Comune di Venezia
Piano Regolatore Generale - Area significativa di Villabona Marghera
Approvazione con modifiche d'ufficio
Art. 45 - L.R. 27/6/1985, n. 61

L'Assessore alle Politiche per il Territorio, Renzo Marangon, riferisce:

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

Con deliberazione di Consiglio n. 12 del 24.1.2005, esecutiva a tutti gli effetti, il Comune ha adottato una Variante Parziale al Piano Regolatore Generale, trasmessa per la superiore approvazione con nota n. 25638, in data 22.6.2006, acquisita agli atti della Regione in data 23.6.2006.

La procedura di pubblicazione e deposito della variante è regolarmente avvenuta, come si evince dalla documentazione prodotta, ed a seguito di essa sono pervenute n. 60 osservazioni nei termini e n. 2 osservazioni fuori dai termini, sulle quali il Comune ha controdedotto con deliberazione di Consiglio n. 81 del 13.6.2006.

Il Dirigente Regionale della Direzione Urbanistica, responsabile per la Valutazione Tecnica Regionale, ha espresso parere favorevole in conformità al parere n. 51 del 11.02.2009, del Comitato previsto dall'art. 27 della L.R. 11/2004.

La Variante è stata sottoposta altresì all'esame della Seconda Commissione Consiliare, la quale si è espressa all'unanimità in data 16.06.2009, conformemente al citato parere del Dirigente Regionale responsabile per la Valutazione Tecnica Regionale.

La variante è stata sottoposta anche all'esame della Commissione per la Salvaguardia di Venezia, la quale, nella seduta n. 19/09 del 27.10.2009, con voto n. 5/5953, ha espresso parere favorevole limitatamente alla variante urbanistica, facendo proprio e confermando il parere della VTR n. 51 in data 11.02.2009."

Il relatore conclude la propria relazione e propone all'approvazione della Giunta Regionale il seguente provvedimento.

LA GIUNTA REGIONALE

UDITO il relatore, incaricato dell'istruzione dell'argomento in questione ai sensi dell'art. 33, secondo comma, dello Statuto, il quale dà atto che la Struttura competente ha attestato l'avvenuta regolare istruttoria della pratica, anche in ordine alla compatibilità con la vigente legislazione statale e regionale;

VISTE le leggi 17.8.1942, n. 1150, 6.8.1967, n. 765, nonché le Leggi Regionali 27.6.1985, n. 61 e 23.04.2004, n. 11 e le loro modifiche ed integrazioni;

CentroDoc**ME346**

0087.01.4.0.00.1 - -

strumento
V. PRG Villabona a Marghera (art. 50, 30 c.)

elaborato

Approvazione regionalefase / rev documento
approvazio / 0 DGRV 263 del 09/02/2010

comune di venezia - urbanistica - centro documentazione

Mod. B - copia

DELIBERA

- 1) di approvare con modifiche d'ufficio, ai sensi dell'art. 45 della L.R. 61/1985, la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Venezia, così come espresso nella Valutazione Tecnica Regionale (**Allegato A**) che recepisce e fa proprie le considerazioni e conclusioni del Parere del Comitato previsto dall'art. 27 della L.R. 11/2004 (**Allegato A1**), della Seconda Commissione Consiliare (**Allegato B**) e del parere della Commissione per la Salvaguardia di Venezia (**Allegato C**). La Valutazione Tecnica Regionale n. 51 del 11.02.2009, unitamente al parere del sopraccitato Comitato, della Seconda Commissione Consiliare e della Commissione per la Salvaguardia di Venezia, si allegano quali parti integranti del presente provvedimento.

La variante risulta così composta:

Tav. P1 Zonizzazione - Progetto sc. 1:2000;

Tav. P2 Modalità di intervento - Progetto sc. 1:2000;

Tav. P3 Sistema della mobilità - Progetto sc. 1:2000;

Tav. P5.1 Schede norma - nuova edificazione - Progetto;

Tav. P5.2 Schede norma - mobilità - Progetto;

Tav. P6 Norme Tecniche di Attuazione;

Tav. P7 Allegato A - Specifiche tecniche di indirizzo bioclimatico e di bioedilizia.

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

Sottoposto a votazione, il provvedimento è approvato con voti unanimi e palesi.

IL SEGRETARIO

- Dott. Antonio Menetto -

IL PRESIDENTE

- On. Dott. Giancarlo Galan -



263 9 FEB. 2010



VALUTAZIONE TECNICA REGIONALE Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 art. 27

n. 51 del 11.02.2009

Oggetto: Comune di Venezia (VE)
Variante al Piano Regolatore Generale
Area significativa di Villabona – Marghera

Premesso che:

- il Comitato previsto dalla L.R. 23.04.2004, n.11, art.27, II comma, si è riunito in data 11/2/2009;
- il sopraccitato Comitato si è espresso con voti unanimi favorevoli dei 4 presenti aventi diritto al voto, approvando con modifiche d'ufficio la variante ai sensi dell'art. 45 della L.R. 27.06.1985, n. 61;
- l'Amministrazione comunale proponente il piano è stata invitata con nota n. 67257/57.09, in data 6/2/2009, e ha partecipato alla seduta del Comitato del 11/2/2009, per la discussione dell'argomento in oggetto.

Il Dirigente Regionale della Direzione Urbanistica incaricato della Valutazione Tecnica Regionale:

- Vista la L.R. 23.04.2004, n.11;
- Vista la L.R. 27.06.1985, n. 61;
- Vista la DGR n. 1131 del 18.03.2005;

ritenuto di concordare con le valutazioni e le conclusioni espresse dal Comitato, di cui all'art.27 della L.R. 23.04.2004, n. 11, nel parere n. 51 del 11/2/2009 che, allegato alla presente Valutazione Tecnica Regionale, ne costituisce parte integrante

E' DEL PARERE

che la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Venezia, descritta in premessa, sia da approvare con modifiche d'ufficio, ai sensi dell'art. 45 della L.R. 61/1985.

IL DIRIGENTE REGIONALE DELLA DIREZIONE URBANISTICA
INCARICATO DELLA VALUTAZIONE TECNICA REGIONALE
f.to Arch. Vincenzo Fabris



REGIONE DEL VENETO
Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11
Comitato
previsto ai sensi del II comma dell'art. 27

Argomento n. **51** in data **11.02.2009**

O M I S S I S

P A R E R E

Oggetto: Comune di Venezia
Variante al Piano Regolatore Generale
Area significativa di Villabona - Marghera

PREMESSE:

- Il Comune di Venezia, è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con D.P.R. del 17.12.1962;
- Con deliberazione di Consiglio n. 12 del 24.1.2005, esecutiva a tutti gli effetti, il Comune ha adottato una Variante Parziale al Piano Regolatore Generale, trasmessa per la superiore approvazione con nota n. 25638 in data 22.6.2006, acquisita agli atti della Regione in data 23.6.2006;
- La procedura di pubblicazione e deposito della variante è regolarmente avvenuta, come si evince dalla documentazione prodotta, ed a seguito di essa sono pervenute n. 60 osservazioni nei termini e n. 2 osservazioni fuori dai termini, alle quali il Comune ha controdedotto con deliberazione di Consiglio n. 81 del 13.6.2006;
- L'avviso di deposito della variante al PRG è stato inviato alla Provincia di Venezia, la quale ha comunicato con nota di protocollo n. 57774 del 12.8.2005 che tale avviso è stato regolarmente affisso all'albo pretorio per 30 giorni consecutivi presso la Segreteria Provinciale;
- Direttamente in Regione è pervenuta un'osservazione a firma di:
- Tramontin Luigi prot. n. 397486 in data 03.07.2006.

VERIFICHE TECNICO-AMMINISTRATIVE

Compatibilità idraulica

- il Consorzio di Bonifica "Sinistra Medio Brenta" ha espresso parere favorevole con prescrizioni con nota n. 1735 del 1.3.2005 che diventano parte integrante della Variante in oggetto;

- il Distretto Idrografico di Venezia laguna, Veneto Orientale e Coste con nota n. 275302/46.16 del 14.4.2005 ha preso atto della verifica sulla compatibilità idraulica, riportando che lo studio di Compatibilità Idraulica ha individuato misure di mitigazione da ritenersi vincolanti per l'attuazione degli interventi come contenute nelle "Prescrizioni generali e norme progettuali" e riportate nella Tavola T03, che garantiscano il recupero di un volume d'invaso minimo complessivo di 10.638 mc.; i progetti esecutivi degli interventi dovranno essere sottoposti al parere idraulico del Consorzio di Bonifica Sinistra Medio Brenta con le modalità definite dallo stesso e realizzate contestualmente agli interventi previsti nella Variante;
- pertanto con riferimento alla DGR n. 3637 del 13.12.2002 ed in particolare all'obbligatorietà di acquisire il nullaosta preventivo in merito alla compatibilità idraulica, si evidenzia che tale procedura è stata seguita dal Comune.

Poiché il parere sulla compatibilità idraulica relativo agli interventi previsti dalla Variante in oggetto, è stato espresso precedentemente agli eventi straordinari del 26.09.2007, non è dato sapere quali eventuali ed ulteriori misure di mitigazione siano da ritenersi necessarie per garantire il regime idraulico.

Si prescrive pertanto che il Comune garantisca l'assetto idrografico dell'ambito, e adotti tutte le precauzioni per il rispetto del "Piano delle Acque" elaborato dal Commissario Straordinario per gli eventi del 26.09.2007, dotandosi per ogni singolo intervento di specifico studio aggiornato e relativo parere.

Valutazione di incidenza

- Si sottolinea che sul territorio del Comune di Venezia sono state individuate due Zone di Protezione Speciale (ZPS) che figurano nell'allegato A della delibera della Giunta Regionale n. 1522 del 07.06.2002 ai sensi del DPR 08.09.1997 n. 357: "Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli Habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche." e con il D.M. 3 aprile 2000, allegato B) "Elenco dei siti di importanza comunitaria e delle zone di protezione speciale, individuati ai sensi delle direttive 92/43/CEE e 78/409/CEE "; più precisamente le ZPS in argomento riguardano:
SIC/ZPS IT 3250010 denominato "Bosco di Campalto"
SIC/ZPS IT 3250016 denominato "Cave di Gaggio"
SIC/ZPS IT 3250021 denominato "Ex Cave di Martellago"
SIC/ZPS IT 3250023 denominato "Lido di Venezia:biotopi litoranei"
SIC IT 3250030 denominato "Laguna medio-inferiore di Venezia"
SIC IT 3250031 denominato "Laguna superiore di Venezia"
ZPS IT 3250046 DENOMINATO "Laguna i Venezia"

A tal proposito è stata prodotta specifica Relazione di Incidenza che è stata esaminata dal gruppo di esperti della regione veneto nel comitato del 28/1/2008 REL IST n. URB /22/08 ed ha ottenuto il seguente parere:

prendono atto che "la variante si inserisce ai margini di un ambito densamente infrastrutturato e urbanizzato, destinato quindi ad usi urbani, " e risulta essere a notevole distanza da ambiti rete Natura 2000 e pertanto "non risultano possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000";

VISTI GLI ELABORATI TRASMESSI

è opportuno precisare che:

1. sono considerate oggetto di variante le sole modifiche deliberate dal Consiglio Comunale ed evidenziate negli elaborati di progetto, debitamente elencate e descritte nella presente

relazione. Qualunque altra modifica eventualmente presente negli elaborati non è da considerarsi oggetto della presente variante;

2. con riferimento alle zone agricole, in sede di attuazione delle previsioni del P.R.G. va applicato quanto disposto dal Titolo V, art. 43 e seguenti, e dall'art. 48, comma 7ter (come aggiunto dalla L.R. n. 18/2006 e dalla L.R. 4/2008), della L.R. n. 11/2004 e dagli atti di indirizzo di cui all'art. 50, lett. d), della legge stessa, approvati con D.G.R. 3178 dell'8.10.2001, nonché dalla normativa regionale vigente al momento del rilascio del titolo abilitativo agli interventi; va altresì osservata la normativa regionale vigente in materia di distanze minime dagli eventuali allevamenti. Le disposizioni e le previsioni contenute nel P.R.G. sono pertanto da considerarsi efficaci per le sole parti che non risultino in contrasto con la suddetta normativa regionale, anche laddove non puntualmente specificato nel presente parere;
3. Qualora la variante contenga previsioni di reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio, sulla base di quanto disposto con la sentenza della C. Cost. n. 179/99 e con la sentenza del Cons. St., Ad. Pl. n. 24/99 si rammenta che, dovrà essere indicata: la previsione di un indennizzo, anche mediante il semplice rinvio ad altro e successivo provvedimento; la motivazione prevista per la reiterazione dei vincoli urbanistici che dovrà evidenziare puntualmente l'attualità e la persistenza delle esigenze urbanistiche che sostengono la reiterazione del vincolo ovvero, come sostiene la Corte, la reiterazione dovrà essere sostenuta con "una congrua e specifica motivazione sulla attualità della previsione, con nuova e adeguata comparazione degli interessi pubblici e privati coinvolti, e con la giustificazione delle scelte urbanistiche di piano tanto più dettagliata e concreta quante più volte viene ripetuta la reiterazione del "vincolo" (C. Cost. n. 179/99; Cons. St., Ad.Pl. n. 24/99)".

Variante al Piano Regolatore Generale - AREA SIGNIFICATIVA VILLABONA

Nella fase di controdeduzioni alle osservazioni alla Variante Generale al PRG per la Terraferma, adottata con delibera n. 16 del 25.01.1999, il Consiglio Comunale, con delibera n. 105 del 24.09.2001, per alcuni ambiti territoriali, tra cui quello relativo alla località di Villabona, ha espresso parere non favorevole alle proposte di modifica avanzate con le osservazioni.

L'insieme delle osservazioni relative a quelle zone prefigurava infatti un assetto urbanistico sostanzialmente diverso da quello adottato, la cui definizione, necessitando di ulteriori approfondimenti analitici e progettuali, era conseguentemente demandata a specifiche varianti. Il C. C. approvava, nella medesima seduta, un ordine del giorno in cui, tra l'altro, si impegnava la Giunta Comunale a predisporre e presentare una specifica Variante per Villabona (nonché per Campalto) finalizzata a considerare con maggiore attenzione gli elementi volti a garantire uno sviluppo ordinato e compatibile dell'area.

E' pertanto emersa la necessità di adeguare il compendio urbano, relativo alla località di Villabona, con previsioni urbanistiche più puntuali che prevedessero nuove aree residenziali, da attuarsi per mezzo di una Variante di Area Significativa.

Gli elementi fondamentali della Variante, che interessa un'area che si inserisce ai margini di un ambito densamente infrastrutturato ed urbanizzato, interclusa tra la Ferrovia-Venezia-Padova, la linea ferroviaria Mestre-Chioggia e l'uscita del casello autostradale di Mestre Villabona.

L'asse principale di connessione urbana, sul quale si appoggiano le relazioni con il resto del territorio, è via Trieste, strada ad alta densità di traffico, che mediante un cavalcavia ferroviario si connette alla Via Milanese all'altezza di Chirignago. All'incrocio, in località Piazza Catene, da via Trieste scende in direzione sud via Bottenigo. La strada corre tangente all'insediamento di Villabona, che si estende ad ovest di questa e prosegue, superando l'autostrada, a collegare la centrale elettrica e il cimitero di Marghera.

ZONIZZAZIONE

- La variante consiste nella proposta delle seguenti modifiche al PRG (si fa riferimento alla VPRG per la Terraferma, approvata con DGRV 3905 del 03.12.2005):

Le aree nel perimetro della V. PRG., sono suddivise in aree di uso pubblico, in aree di uso privato ed in aree di riqualificazione ambientale.

Le aree di uso pubblico comprendono le aree per l'urbanizzazione primaria e le aree per l'urbanizzazione secondaria e sono classificate in:

- aree per la viabilità, i parcheggi, le aree di arredo stradale e le piste ciclopedonali;
- aree per i servizi sociali e le attrezzature collettive di quartiere;

Le aree di uso privato comprendono tutte e solo le aree dove è ammessa l'edificazione; la Variante si incarica inoltre di classificare le aree abitative secondo tre tipi di zone territoriali omogenee "C".

Zone C.1 sono le parti di territorio a bassa densità edilizia, sufficientemente definite, da completare con interventi edilizi ed infrastrutturali.

Si individuano poi le sottozone C1.1, C1.2, C1.3 per le quali di norma è previsto l'intervento diretto.

Sottozona C.1.1 il cui perimetro delle aree riprende, salvo alcune modifiche da rilevarsi soprattutto lungo la direttrice di via Villabona e alcune aree intercluse rispetto alla prevista nuova residenza quelle del Piano precedente. Esse sono quasi totalmente sature, i residenti insediati sono 602, gli abitanti ancora teoricamente insediabili sono 98 per un totale di 700.

Sottozona C1.2 riprendendo in parte quanto già previsto dal Piano precedente; i residenti insediati sono 30 e non è prevista nuova edificazione.

Sottozona C1.3 sono zone previste per alcune limitate parti del territorio, non individuate precedentemente; i residenti insediati sono 155 e non è prevista nuova edificazione;

Sottozona C.1 PU corrispondono a due comparti di progettazione unitaria; la C.1PU-1 in prossimità della chiesa consente di ridefinire la piazza e lo spazio circostante alla stessa; C.1 PU-2 invece si è resa necessaria per consentire la continuità del canale verde e della pista ciclabile nonché la permeabilità dell'area. Gli abitanti insediabili complessivamente sono 13.

Zone C.2 sono le parti di territorio non edificato o solo parzialmente edificato o comunque carenti di opere di urbanizzazione. Le aree in tale zona sono sottoposte a strumento urbanistico attuativo obbligatorio (SUA).

Oltre le zone C2 sono individuate le **C2/RS**. Sono zone per attrezzature e spazi pubblici in cui è ammissibile anche l'eventuale edificazione privata per la realizzazione di opere; in tali zone a destinazione pubblica, e privata eventuale, le attrezzature pubbliche da realizzare sono specificate negli elaborati di progetto. Per ogni ZTO C2RS è stata predisposta scheda relativa di riferimento.

La Variante nello specifico propone cinque aree di nuova edificazione (aree C.2) sottoposte a Strumento Urbanistico Attuativo, di cui una è un nuovo PEEP.

| Var. n. | Descrizione |
|---------|--|
| 1 | Conferma di un'area C2RS_1 (nel PRG Vigente C2RS_82) soggetta a Piano di Lottizzazione con le seguenti caratteristiche: Superficie territoriale mq. 14582 Tipologie ammesse edifici uni e bifamiliari |

| | |
|---|--|
| | <p> altezza max ml. 6,5 Volume edificabile mc. 7291 casa a patio altezza max. ml 6,5 Superficie servizi mq. 8749,20 edifici in linea e a blocco altezza max ml. 12,5 Abitanti teorici insediabili 48 schiera altezza max ml. 6,5 </p> <p> <u>Scheda SUA 1 modificata a seguito di emendamento approvato dal C.C.</u> Superficie territoriale mq. 14582 Tip. ammesse edifici uni e bifamiliari altezza max ml. 7,00 Sup. lorda di pav. Max res. mq. 2430 casa a patio altezza max. ml 7,00 Superficie servizi mq. 8749,20 edifici in linea e a blocco altezza max ml. 12,5 Abitanti teorici insediabili 48 schiera altezza max ml. 7,00 </p> |
| 2 | <p> Da zona E3.1 "Zona agricola ad elevato frazionamento fondiario" ad area C2RS_2 soggetta a Piano di Lottizzazione con le seguenti caratteristiche: </p> <p> Superficie territoriale mq. 47261,9 Tipologie ammesse edifici uni e bifamiliari altezza max ml. 6,5 Volume edificabile mc. 23630 casa a patio altezza max. ml 6,5 Superficie servizi mq. 28357 Abitanti teorici insediabili 157 </p> <p> <u>Scheda SUA 2 modificata a seguito di emendamento approvato dal C.C.</u> Superficie territoriale mq. 47261,9 Tip. ammesse edifici uni e bifamiliari altezza max ml. 7,00 Sup. lorda di pav. Max res. mq. 7876 casa a patio altezza max. ml 7,00 Superficie servizi da cedere mq. 28357 Abitanti teorici insediabili 157 </p> |
| 3 | <p> Da zona E3.1 "Zona agricola ad elevato frazionamento fondiario" ad area C2RS_3 soggetta a Piano di Lottizzazione con le seguenti caratteristiche: </p> <p> Superficie territoriale mq. 14078 Tipologie ammesse edifici uni e bifamiliari altezza max ml. 6,5 Volume edificabile mc. 7039 casa a patio altezza max. ml 6,5 Superficie servizi mq. 8446,8 Abitanti teorici insediabili 47 </p> <p> <u>Scheda SUA 3 modificata a seguito di emendamento approvato dal C.C.ed oss.</u> Superficie territoriale mq. 18045 Tip. ammesse edifici uni e bifamiliari altezza max ml. 7,00 Sup. lorda di pav. Max res. mq. 2350 casa a patio altezza max. ml 7,00 Superficie servizi da cedere mq. 8446,8 Abitanti teorici insediabili 47 </p> |

| | |
|---|--|
| 4 | <p>Da zona E3.1 "Zona agricola ad elevato frazionamento fondiario" ad area C2_4 PEEP con le seguenti caratteristiche:</p> <p>Superficie territoriale mq. 16950 Volume edificabile mc. 17000 altezza max ml. 7,5 Tipologie ammesse schiera</p> <p>Superficie servizi mq. - max ml.10,00 Abitanti teorici insediabili blocco altezza 113 linea altezza max ml. 10,00</p> <p><u>Scheda SUA 4 modificata a seguito di osservazioni</u></p> <p>Superficie territoriale mq. 16950 altezza max ml. 7,50 Tip. ammesse schiera</p> <p>Sup. lorda di pav. Max res. mq. 2350 blocco altezza max. ml 10,00</p> <p>Superficie servizi - altezza max. ml 10,00 linea</p> <p>Abitanti teorici insediabili 113</p> |
| 5 | <p>Da zona E3.1 "Zona agricola ad elevato frazionamento fondiario" ad area C2RS_5 soggetta a Piano di Lottizzazione con le seguenti caratteristiche:</p> <p>Superficie territoriale mq. 8791,6 altezza max ml. 6,5 Tipologie ammesse schiera</p> <p>Volume edificabile mc. 4395,8 altezza max ml. 6,5 uni-bifamiliari</p> <p>Superficie servizi mq. 5274,9 Abitanti teorici insediabili 30</p> <p><u>Scheda SUA 5 modificata a seguito di emendamento approvato dal C.C.ed oss.</u></p> <p>Superficie territoriale mq. 12520 altezza max ml. 7,00 Tip. ammesse schiera</p> <p>Sup. lorda di pav. Max res. mq. 1500 altezza max. ml 7,00 uni-bifamiliari</p> <p>Superficie servizi da cedere mq. 5274,9 Abitanti teorici insediabili 30</p> |
| 6 | <p>Da zona E3.1 "Zona agricola ad elevato frazionamento fondiario" ad area C2RS_6 PEEP con le seguenti caratteristiche:</p> <p>Superficie territoriale mq. 7042 altezza max ml. 7,50 Tipologie ammesse schiera</p> <p>Volume edificabile mc. 7050 schiera patio</p> <p>Superficie servizi mq. - Abitanti teorici insediabili 47</p> <p><u>Scheda SUA 6 modificata a seguito di osservazioni</u></p> <p>Superficie territoriale mq. 7042 altezza max ml. 7,50 Tip. ammesse schiera</p> <p>Sup. lorda di pav. Max res. mq. 2350 altezza max. ml 7,50 schiera patio</p> <p>Superficie servizi da cedere mq. - Abitanti teorici insediabili 47</p> |

| | | | | | |
|---------------------------|----------------|---------------|------------|------------|--------------|
| C.1.3-1 | 9.800 | -- | 49 | -- | 49 |
| C.1.3-2 | 6.590 | -- | 58 | -- | 58 |
| C.1.3-3 | 20.138 | -- | 43 | -- | 43 |
| C.1.3-4 | 3.420 | -- | 5 | -- | 5 |
| Totale | 39.948 | -- | 155 | | 155 |
| C.1.PU-1 | 1.874 | 800 | -- | 5 | 5 |
| C.1.PU-2 | 3.434 | 1.200 | -- | 8 | 8 |
| Totale | 5.308 | 2.000 | -- | 13 | 13 |
| C.2 RS-1 | 14.582 | 7.291 | -- | 48 | 48 |
| C.2 RS-2 | 47.261 | 23.630 | -- | 157 | 157 |
| C.2 RS-3 | 14.078 | 7.039 | -- | 47 | 47 |
| C.2-4 | 16.950 | 17.000 | -- | 113 | 113 |
| C.2 RS-5 | 8.791 | 4.395 | -- | 30 | 30 |
| C.2-6 | 7.042 | 7.050 | -- | 47 | 47 |
| C.2-8 | 5.937 | 10.050 | -- | 67 | 67 |
| Totale | 123.383 | 80.826 | -- | 509 | 509 |
| Totali Complessivi | 354.201 | 97.626 | 787 | 620 | 1.407 |

Quantificazione del fabbisogno di aree di per servizi.

| Abitanti tot | Tipo di servizio mq/ab | Esistente mq | Fabbisogno mq | Progetto mq |
|--------------|---|-----------------|---------------|---------------|
| 1.407 | A. Istruzione 4,5 mq/ab | -- | 6.332 | -- |
| 1.407 | B. Attrezzature di Interesse comune 4,5 mq/ab | 3.573,53 | 6.332 | 8.729 |
| 1.407 | C. Parco gioco sport 15 mq/ab | -- | 21.105 | 50.411 |
| 1.407 | D. Parcheggi 3,5 mq/ab | -- | 4.925 | 7.146 |
| 1.407 | TOTALE 27,5 mq/ab | 3.573,53 | 38.649 | 87.457 |

Riassumendo, gli abitanti teorici insediabili previsti dalla Variante in oggetto sono pari a n. 620 che sommati agli abitanti teorici insediati, pari a n. 787, corrispondono a 1.407 abitanti complessivi.

Nel complesso l'insieme delle aree, previste dalla variante, assume le caratteristiche di una progettazione particolareggiata dell'ambito. Le tipologie edilizie e le altezze previste si ritengono in relazione con le caratteristiche dell'area in cui le singole zone di espansione vengono ubicate; l'edilizia a bassa densità, prevista in particolare nelle aree C2 n. 2 e n.3, costituita da edifici a due piani su lotto singolo, edifici mono o bifamiliari isolati o a patio, può ritenersi congruente con le caratteristiche dell'edificazione esistente.

La collocazione del PEEP (C2 n. 4) lungo Via degli Olmi, di fronte alla Parrocchia della Natività di Gesù Cristo, si ritiene utile per la realizzazione di "un centro" dell'abitato di Villabona.

Si concorda con la modifica del metodo di misurazione in superficie lorda di pavimento (Sp), anche a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 50, e così come previsto dalla V. PRG per la Terraferma in quanto complessivamente non vengono modificati gli abitanti insediabili. La modifica chiaramente vale solamente entro le ZTO per le quali il comune ha espresso la volontà di modifica.

Sia cura del Comune aggiungere alla fine dell'art. 6.3 il seguente testo, così come accolto dal CC a seguito di votazione su osservazione n. 49 e 50: "Le schede norma hanno valore di indirizzo per l'assetto planimetrico, mentre hanno valore vincolante le quantità edificabili, la superficie a standard, le altezze massime, e le tipologie ammesse".

Modifiche ai testi normativi delle NTA

Le norme per la Variante al PRG per l'area significativa di Villabona al TITOLO II ripropongono sostanzialmente nella classificazione delle aree quanto previsto dalle NTA della Variante per la Terraferma recentemente approvata.

Vengono evidenziate alcune specificità:

| | |
|---------------|--|
| Var. 1 | <p>Art. 4 Classificazione delle aree Nel comma 4.3.1 vengono considerate tra le destinazioni d'uso ammesse nelle aree ad uso privato:</p> <p>B il terziario B.1 attività direzionali, quali il credito, le assicurazioni, le agenzie ed i servizi alle imprese, gli studi professionali, gli intermediari del commercio e la ricerca B.2 servizi alle persone, come il commercio al minuto, i pubblici esercizi, i servizi di riparazione e i servizi privati alla persona e all'abitazione.</p> |
| Var. 2 | <p>Art. 6 Zona territoriale omogenea C2 Comma 6.1.2. Le destinazioni d'uso ammesse in tali aree, sono quelle previste alla lettera A e B al comma 4.3.1 dell'art. 4 delle presenti norme. Le destinazioni d'uso, di cui alla lettera B, non potranno superare il 20% del volume previsto per ciascuna ZTO C2.</p> <p><u>PRESCRIZIONE:</u> <u>LA PRESENTE NORMA DOVRA' ESSERE ADEGUATA IN TERMINI DI COMPUTO DELLA EDIFICABILITA' A QUANTO PREVISTO DAL RECEPIMENTO DELLA OSS. N. 49 E 50.</u></p> |
| Var. 3 | <p>Inserimento di un nuovo articolo (art. 7 nella Variante di Villabona) <i>Zone di riqualificazione ambientale</i>. Nelle aree inedificate lungo l'autostrada e in quelle interessate dalle fasce di rispetto degli elettrodotti sono classificate dal Piano come "Zone di riqualificazione ambientale" e sono soggette al vincolo di inedificabilità, nello specifico:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sono quelle aree del territorio di Villabona, collocate a ridosso del centro abitato, comprese nel perimetro di VPRG, che o sono incolte, o presentano caratteristiche agronomiche delle sottozona E3, della L.R. 24/85, e sono soggette a vincoli di inedificabilità, in quanto interessate dalle fasce di rispetto stradali e/o degli elettrodi. - In tali aree è ammessa la realizzazione di piste ciclopedonali, di terrapieni, di zone boscate, della sistemazione del sistema irriguo, e di adeguamenti funzionali della viabilità. - E', altresì consentita la costruzione di capanni per il ricovero di attrezzi per il giardinaggio, di massimo mc. 30, per ogni singola unità immobiliare; tali |

capanni saranno realizzati in legno.

- In queste aree, potranno essere predisposti specifici strumenti urbanistici approvati dal Consiglio Comunale, intesi alla riqualificazione igienico-ambientale del centro abitato di Villabona attraverso politiche di forestazione.

PRESCRIZIONE:

PUR RICONOSCENDO LA FRAMMENTARIETÀ DELLE ZONE AGRICOLE INTERCLUSE TRA LE INFRASTRUTTURE CHE CARATTERIZZANO L'AMBITO DI VILLABONA SI RITIENE CHE LA VARIANTE NON SIA CORREDATA DA SPECIFICI STUDI ED ANALISI AGRONOMICHE CHE POSSANO MODIFICARE LE PRECEDENTI ZONIZZAZIONI DEFINITE DALLA VARIANTE PER LA TERRAFERMA; SI RITIENE INOLTRE CHE NON SIA POSSIBILE RENDERE LE ZONE AGRICOLE, AL DI FUORI DELLE FASCE DI RISPETTO AUTOSTRADALI E COLLEGATE ALLA PRESENZA DI ELETTRODOTTI, SOGGETTE AD UN VINCOLO GENERICO DI INEDIFICABILITÀ.

PERTANTO SI PRESCRIVE DI STRALCIARE L'ART. 7 DELLE NORME RIPORTANDO NEGLI ELABORATI DI PROGETTO LA ZONIZZAZIONE E LE RELATIVE NORME PRESENTI NEL PIANO VIGENTE, ANCHE PER QUANTO ATTIENE LE PARTI DI OGGETTO DI CONTRODEDUZIONE CHE STRALCIANO LA COSIDDETTA "BRETTELLA" DI PROGETTO.

PER QUANTO SOPRA SI RITIENE DI MODIFICARE L'ART. 4.1 NEL SEGUENTE MODO:

4.1 - LE AREE INTERCLUSE NEL PERIMETRO DELLA V.PRG, SONO SUDDIVISE IN AREE DI USO PUBBLICO, IN AREE DI USO PRIVATO ED IN AREE AGRICOLE. SI RITIENE INOLTRE DI STRALCIARE IL COMMA 4.3.

OSSERVAZIONI

Osservazioni oggetto di emendamenti 1 e 2:

Emendamento 1:

Oss.n. 1-33-35-36-42-48-51-53 parzialmente accolte stralciando la cosiddetta "bretella" e i relativi corridoi di collegamento della stessa con via Villabona con conseguente ripristino della zonizzazione di cui al vigente PRG (v. prg. per la Terraferma approvata con DGRV del 03.12.2004 n. 3905) al fine di dare coerenza all'Atto di indirizzo della Variante in modo tale che, nella scelta di nuove aree edificabili, sia garantito " il rispetto e la conservazione delle residue colture agricole, nell'utilizzo della rete viaria esistente che dovrà essere opportunamente adeguata" in quanto la nuova strada taglierebbe diversi appezzamenti agricoli con effetti negativi sulla composizione fondiaria degli appezzamenti e del loro futuro".

Oss. 23 accolta la proposta di portare l'altezza degli edifici unifamiliari bifamiliari e case a schiera da 6,5 a 7 ml.

Emendamento 2:

Oss. 9-11 DA NON FAVOREVOLE A FAVOREVOLE modifica schema planimetrico C2RS-2
Oss 13 osservazione puntuale con conferma parcheggio di zona.

In merito alle osservazioni controdedotte dal Comune si fornisce il seguente quadro:

Le osservazioni n. 8, 9, 11, 46, 47, 60 sono approvate come da parere favorevole del Comune e come da eventuale emendamento.

Le osservazioni n. 1, 10, 12, 13, 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 48, 49, 50, 51, 53, 54, 59, sono parzialmente accolte e con le medesime considerazioni del CC e come da eventuale emendamento.

Le osservazioni n. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 14, 15, 19, 20, 29, 40, 45, 52, 55, 56, 57, 58, 61 sono respinte come da parere del CC e con le medesime considerazioni.

Per l'osservazione n. 62 che ha ottenuto parere parzialmente favorevole da parte del CC, nel mentre si concorda con la parte di parere negativo così come espressa dall'organo deliberante, non si concorda con il parere favorevole in merito alla possibilità che " le aree destinate a viabilità locale di distribuzione residenziale, qualora non siano di proprietà pubblica, potranno essere computate ai fini edificatori secondo gli indici previsti dalle ZTO finite" nel caso che le stesse siano individuate all'interno della zonizzazione di PRG.

Rispetto all'osservazione pervenuta agli uffici regionali a nome di Tamontin Luigi, si sottolinea l'irritualità della procedura poiché la stessa non ha ottenuto il parere obbligatorio da parte del CC e comunque nello specifico, l'area privata recintata oggetto dell'osservazione è comunque al di fuori del perimetro della Variante e pertanto non è da ritenere ammissibile.

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato previsto ai sensi della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, comma II, art. 27, con 4 voti unanimi favorevoli dei presenti aventi diritto al voto

E' DEL PARERE

che la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Venezia, descritta in premessa, sia da approvare con modifiche d'ufficio, ai sensi dell'art. 45 della L.R. 61/1985 e come composta da:

| | |
|---|-----------------------|
| Tav. P1 Zonizzazione | - Progetto sc. 1:2000 |
| Tav. P2 Modalità di intervento | - Progetto sc. 1:2000 |
| Tav. P3 Sistema della mobilità | - Progetto sc. 1:2000 |
| Tav. P5.1 Schede norma - nuova edificazione | - Progetto |
| Tav. P5.2 Schede norma - mobilità | - Progetto |
| Tav. P6 Norme Tecniche di Attuazione | |
| Tav. P7 Allegato A - Specifiche tecniche di indirizzo bioclimatico e di bioedilizia | |

Vanno visti n. 7 elaborati.

O M I S S I S

Legge Regionale 23 aprile 2004, n.11
Comitato
previsto ai sensi del II comma dell'art 27
copia conforme all'originale
Consta di n. 6 fogli
Venezia, lì 11/2/2009

IL SEGRETARIO

IL SEGRETARIO
f.to GIUSEPPE MANOLI

GIUSEPPE MANOLI

IL PRESIDENTE
f.to VINCENZO FABRIS

GIUSEPPE MANOLI



CONSIGLIO REGIONALE DEL VENETO
(VIII^ Legislatura)

SECONDA COMMISSIONE
CONSILIARE PERMANENTE

Venezia 6 GIU. 2009

Palazzo Ferro Fini - San Marco, 2322

tel. 041 2701 327 / 328 / 329 - fax 041 5256366

e-mail: com.com2@consiglioveneto.it

Consiglio regionale del Veneto
P 16 GIUGNO 2009 PROT. 0007937
cr_venet aoo-crv spc

OGGETTO: **Parere alla Giunta Regionale n. 684.** Comune di Venezia. Variante al Piano Regolatore Generale, Arca significativa di Villabona-Marghera.

| | |
|--------------------|---------------------|
| REGISTRO | |
| Data di ... | |
| Data registrazione | 18 GIU. 2009 |
| Prot. n. | 331162 |
| Indice di ... | Pratica / Fascicolo |
| B.320.05.1 | 215 |

Al Signor PRESIDENTE
del Consiglio Regionale

SEDE

La Seconda Commissione consiliare, nella seduta del 16 giugno u.s., concluso l'esame dell'argomento indicato in oggetto, ha espresso all'unanimità (presenti votanti il Presidente Zigiotta -con delega della Consigliere Degani- del Gruppo consiliare Forza Italia-Popolo della Libertà, il Consigliere Ciambetti -con delega del Consigliere Conte- del Gruppo consiliare Liga Veneta-Lega Nord-Padania, i Consiglieri Cancian e Piccolo del Gruppo consiliare Misto e i Consiglieri Azzi, Berlatto Sella, e Frigo del Gruppo consiliare l'Ulivo-Partito Democratico Veneto) parere favorevole a quanto disposto dalla VTR, argomento n. 51 dell' 11 febbraio 2009.

Distinti saluti.

IL PRESIDENTE
Liziano Zigiotta

/cb
pratiche/PGR 684

Dott. Andrea Pagella



263

9 FEB. 2010

ALLEGATO C Dgr n.

del

pag. 1/1

2 NOV. 2009

E.300.05.1.C

608505 145.06

Data

Protocollo N°

Allegati N°

Prot. gen. 0233169/57.09 in data 04.05.09

MARGHERA

COMUNE DI VENEZIA

Oggetto

Variante al PRG - area significativa di Villabona.
Prog. Ut.

| | |
|---|-----|
| REGIONE DEL VENETO - SERVIZIO REGIONALE | |
| 11 NOV. 2009 | |
| E326052B | 215 |

Al Signor DIRIGENTE
DIREZIONE URBANISTICA
S E D E

e, p.c

Al Signor SINDACO
COMUNE di VENEZIA
Ufficio Procedure Urbanistiche
Viale Ancona 41
30141 VENEZIA

La Commissione per la Salvaguardia di Venezia

nella seduta n. 19/09 del 27 ottobre 2009

- 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 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni;
- visto il parere VTR n. 51 del 11.02.09.

con voto n. 5/5953

HA ESPRESSO

parere **FAVOREVOLE**, limitatamente alla variante urbanistica.

Verifichi l'Amministrazione Comunale la possibilità di prevedere la pedonalizzazione dell'area destinata a piazza, garantendo a ridosso della stessa la collocazione di servizi commerciali di base, indispensabili alla residenza.

Venga evitata l'edificabilità all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti esistenti, in base alla normativa vigente.

Al fine di evitare problematiche di invarianza idraulica, si verifichi la possibilità di mantenere e/o ripristinare la rete dei fossati esistenti, adeguandone l'invaso; inoltre l'eventuale realizzazione di vasche per la raccolta di acque meteoriche non dovrà essere prevista all'interno di aree destinate a verde pubblico.

Non si restituisce esemplare degli elaborati ns. prot. gen. 0233169/57.09 in data 04.05.09 in quanto pervenuti in copia unica.



Presidente della Regione del Veneto

- On. Dott. Giancarlo Galan

Commissione per la Salvaguardia di Venezia

Calle Priuli - Cannaregio 99 - 30121 Venezia - Tel. 041/2792287 - Fax 041/2792140

e-mail: salvaguardia@regione.veneto.it