



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale
7^a legislatura

CentroDoc

ME170



0012.65.4.0.00.1 - G9910

strumento

V.PR.G per la Terraferma

elaborato

Delibera di approvazione Regionale con pro

fase / rev

approvazio / 0 D.G.R.V. n. 3905 del 03/1

documento

D.G.R.V. n. 3905 del 03/1

Presidente
V. Presidente
Assessori

Giancarlo	Galan
Fabio	Gava
Sante	Bressan
Renato	Chisso
Giancarlo	Conta
Marialuisa	Coppola
Marino	Finezzi
Massimo	Giorgetti
Raffaele	Grazia
Antonio	Padoin
Floriane	Pra
Ermanno	Serrajotto
Raffaele	Zanon

Deliberazione della Giunta

n. **3905** del **- 3 DIC. 2004**

Segretario Antonio Menetto

OGGETTO: Comune di Venezia
Piano Regolatore Generale - Variante per la
Terraferma dcc 16/1999 e Variante parziale
dcc 175/2002.
Approvazione con modifiche d'ufficio
Art. 45 - L.R. 27/6/1985, n. 61
Approvazione con proposte di modifica
Art. 46 - L.R. 27/6/1985, n. 61.

CentroDoc

ME278



0300.01.4.0.00.1 - ME278

strumento

V.PR.G Favaro capolinea tram

elaborato

DELIBERE

fase / rev

approvazio / 0 D.G.R.V. n. 3905 del 03/1

documento

D.G.R.V. n. 3905 del 03/1

comune di venezia - urbanistica - centro documentazione

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

"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. 16 in data 25.01.1999, esecutiva a tutti gli effetti, il Comune ha adottato una Variante al Piano Regolatore Generale riguardante il territorio della Terraferma, trasmessa per la superiore approvazione con nota n. 270837 in data 12.12.2001.

La procedura di pubblicazione e deposito della Variante per la Terraferma è regolarmente avvenuta, come si evince dalla documentazione prodotta, ed a seguito di essa sono pervenute n. 1495 osservazioni, a cui il Comune ha controdedotto con deliberazioni di Consiglio n. 105 in data 24.09.2001 e n. 7 del 14.01.2002.

A seguito della condivisione di una serie di osservazioni, il Comune ha attuato la procedura di riadozione, avvenuta con deliberazione di Consiglio n. 18 del 11.02.2002 e successiva ripubblicazione e deposito, a cui ha fatto seguito la presentazione di n. 93 osservazioni, sulle quali il Comune si è espresso con deliberazione di Consiglio n. 158 in data 09.09.2002.

La documentazione relativa alla modifica della Variante per le parti interessate dall'accoglimento delle osservazioni, è stata trasmessa alla Regione con nota n. 413714 del 04.11.2002.

Sono state inviate dal Comune, per opportuna conoscenza, altre n. 110 osservazioni fuori termine non controdedotte.

Direttamente in Regione - fino al 10 ottobre 2003 - sono pervenute complessivamente n. 121 osservazioni (comprensive anche di quelle a seguito della ripubblicazione).

Successivamente il Comune, con nota n. 2003.234651 in data 9.06.2003, ha trasmesso una Variante parziale per la realizzazione di "Deposito e officina per il sistema di trasporto rapido di massa a guida vincolata per la città di Mestre-Capolinea di Favaro", adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 175 del 7.10.2002, la cui procedura risulta regolarmente svolta e per la quale non sono pervenute osservazioni.

I due strumenti urbanistici comunali, sono stati congiuntamente sottoposti all'esame:

- della Commissione Tecnica Regionale, la quale si è espressa con parere n. 297 in data 29.10.2003 e 12.11.2003, con 13 voti favorevoli e 1 voto di astensione dei 14 presenti aventi diritto al voto ed il voto consultivo favorevole espresso dal rappresentante del Comune;
- della Commissione per la Salvaguardia di Venezia, la quale nella seduta n. 13/04 del 17.06.2004, con voto n. 3/55299, trasmesso in data 20.10.2004, ha espresso parere favorevole facendo proprio e confermando il parere della CTR, proponendo inoltre delle precisazioni ed integrazioni al succitato parere;

Mod. B - copia

- della Seconda Commissione Consiliare, la quale con nota n. 12727 del 9.11.2004 ha espresso all'unanimità parere favorevole, recependo il parere della CTR con precisazioni e inserimento di alcune modifiche.

Ritenuto che le modifiche inserite dalla Seconda Commissione Consiliare siano da recepire in quanto finalizzate alla miglior definizione delle scelte di piano, mentre in ordine alle considerazioni e indicazioni riportate nel parere della Commissione per la Salvaguardia di Venezia, siano da proporre le seguenti determinazioni:

- Problematiche relative alle distanze tra edifici: si ritiene che la proposta possa essere inserita ai sensi dell'art. 46 della LR 61/85, potendo il Comune meglio adeguare il corpo normativo alle nuove disposizioni sopravvenute, che consentono una maggiore flessibilità nella disciplina degli interventi ammissibili;
- Bosco di Mestre: si ritiene non condivisibile il parere che sostanzia una forte limitazione alle possibilità offerte dalla normativa, confermando invece le valutazioni nel merito espresse dalla CTR e le conseguenti prescrizioni proposte;
- Parco di S.Giuliano: si ritengono non condivisibili le prescrizioni riguardanti stralci e modifiche al testo normativo che disciplina gli interventi ammissibili all'interno di quest'area, trattandosi di limitazioni all'apparato normativo già approvato e vigente, che il Piano ha confermato. Si ritiene tuttavia che possano essere recepite come raccomandazioni al Comune l'esame delle questioni riguardanti la situazione illuminotecnica e le problematiche sulla corretta gestione delle aree a parcheggio;
- Terminal di Tessera: tenuto conto che il Piano ha confermato la classificazione dell'area già approvata e vigente, nulla innovando rispetto alla disciplina degli spazi acquei, si ritiene invece che le altre questioni trattate, riguardanti gli aspetti progettuali e le problematiche sulla viabilità, possano essere recepite solo come raccomandazioni al Comune a cui è demandata la redazione dello strumento urbanistico attuativo;
- Attività in zona impropria: si ritiene di non condividere le considerazioni espresse, che demandano ai privati la programmazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica di queste attività, confermando le valutazioni nel merito espresse dalla CTR e le conseguenti prescrizioni proposte;
- Valutazioni geologiche e osservazioni: si ritiene non condivisibile la proposta di rinvio al Comune di generiche osservazioni anche respinte, in quanto formulata in maniera non puntuale e senza alcuna specifica individuazione;
- Integrazione all'art. 4 NTA: si ritiene non condivisibile la proposta, trattandosi di modifica al contenuto della normativa di attuazione che, assumendo un obiettivo interesse generalizzato, andrebbe attuato attraverso la procedura della ripubblicazione e quindi non con proposta di modifica ai sensi dell'art. 46 della LR 61/85;
- Per gli ultimi tre argomenti riportati alla fine del parere (DM 1444/68, Parco di S.Giuliano, Bosco di Mestre e attività in zona impropria), che ripropongono questioni già trattate nello stesso, si ribadiscono le analoghe determinazioni precedentemente assunte."

L'Assessore alle Politiche per il Territorio, Antonio Padoin, conclude la propria relazione e propone all'approvazione della Giunta Regionale, il seguente provvedimento, in conformità ai predetti pareri nei limiti sopradescritti.

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 le loro modifiche ed integrazioni;

DELIBERA

- 1) di approvare - con modifiche d'ufficio, ai sensi dell'art. 45 della L.R. 61/1985, e con proposte di modifica ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/1985 - la *Variante al P.R.G. per la Terraferma* del Comune di Venezia adottata con DCC n. 16/1999 e la *Variante parziale al PRG* adottata con DCC 175/2002, facendo proprie le considerazioni e conclusioni contenute nell'allegato parere della Commissione Tecnica Regionale, così come modificato dal parere della Seconda Commissione Consiliare e da quanto recepito del parere della Commissione per la Salvaguardia di Venezia, con le seguenti precisazioni:

- A) relativamente alle osservazioni trattate dalla Seconda Commissione Consiliare, si ritengono tutte accoglibili secondo le precisazioni per i singoli argomenti riportate nel voto, confermando la procedura ai sensi dell'art. 46 della LR 61/85 laddove espressamente proposto. Inoltre, per le osservazioni n. 734 e n. 1206/2, coinvolgente quest'ultima anche l'area attigua, dovranno essere attuate le verifiche di ammissibilità secondo i principi e le prescrizioni dettate dalla C.T.R. per le aree ricadenti in zona tutelata dall'art. 21/a del PALAV;
- B) relativamente all'area C2/RS-71 si ritiene di disattendere il parere della C.T.R. laddove ne viene proposto lo stralcio (punto 8), riscontrato che l'area non ricade all'interno dell'art. 21 del PALAV e che quindi non si oppongono alcune obiezioni in merito alla proposta comunale che viene quindi confermata;
- C) relativamente alla normativa riguardante le distanze tra edifici, va integrato il testo dell'art. 6 delle NTGA con l'introduzione - come proposta di modifica ai sensi dell'art. 46 della LR 61/85 - delle disposizioni contenute all'art. 50, comma 8°, della LR 11/2004, recependo i pareri nel merito espressi dalla Commissione per la Salvaguardia di Venezia e dalla Seconda Commissione Consiliare;
- D) relativamente alla normativa per le zone C2/RS, va recepito - come modifica d'ufficio, ai sensi dell'art. 45 della LR 61/85 - il parere della Commissione per la Salvaguardia di Venezia, introducendo nell'art. 15.2 delle NTSA la relativa prescrizione in merito riportata.

Si allegano, quale parte integrante del presente provvedimento, i pareri della Commissione Tecnica Regionale, della Commissione per la Salvaguardia di Venezia e della Seconda Commissione Consiliare.

La *Variante al PRG* per la Terraferma è composta da:

- Tavole "serie" 13.1.a : P.R.G. - Zonizzazione - scala 1.2000 (n. 61 tavole+legenda);
- Tavole "serie" 13.1.b : P.R.G. - Zonizzazione - scala 1.5000 (n. 13 tavole+legenda);
- Tavole 13.2 nn. 24, 25, 26, 33, 34, 35, 41, 42, 46, 47 e 53 - Ambiti soggetti a trasformazione del paesaggio urbano - scala 1.2000 (n. 11 tavole+legenda);
- Tavole "serie" 13.3a - Progetto ambientale-scala 1:10.000 (n. 4 tavole);
- Tav. 13.3b - Progetto ambientale: sistema Marzenego - scala 1:2000;
- Tav. 13.3c - Progetto ambientale: sistema naviglio Brenta - scala 1:2000;
- Tav. 13.3d - Progetto ambientale: sistema canale Osellino - scala 1:2000;
- Tav. 13.3e - Progetto ambientale: verde urbano per lo svago e il tempo libero - scala 1:2000;
- Tav. 13.3f - Progetto ambientale: schema indirizzi progettuali delle acque - scala 1:20.000;
- Tav. 14.1 - Verifica del dimensionamento - Relazione e tabelle;
- Tav. "serie" 14.2.b - Verifica del dimensionamento - scala 1:5000 (n. 13 tavole+legenda);
- Norme Tecniche di Attuazione: N.T.G.A. - N.T.S.A.;
- Norme Tecniche di Attuazione: Allegati alle N.T.S.A.;
- Norme Tecniche di Attuazione: Allegato alle N.T.S.A. - Progetto Ambientale direttive ed indirizzi;
- Norme Tecniche di Attuazione: Allegato alle N.T.S.A. - Trasformazione del paesaggio urbano;
- Norme Tecniche di Attuazione: Allegato alle N.T.S.A. - Guide alla progettazione dei nuovi insediamenti residenziali;
- Elaborato A - Individuazione degli ambiti interessati dal provvedimento di ripubblicazione ai sensi dell'art. 70 della LR 61/85 - scala 1:10.000 (n. 4 tavole);
- Elaborato B - Modifiche apportate alla V.PR.G per la Terraferma, adottata con DCC 16/99, a seguito dell'accoglimento delle osservazioni condivise ai sensi dell'art. 70 della LR 61/85 - scala 1.2000 (n. 61 tavole);
- Elaborato C - Modifiche apportate alla V.PR.G per la Terraferma, adottata con DCC 16/99, a seguito dell'accoglimento delle osservazioni condivise ai sensi dell'art. 70 della LR 61/85 - NTGA e NTSA;

- Elaborato D - Modifiche apportate alla V.PRG per la Terraferma, adottata con DCC 16/99, a seguito dell'accoglimento delle osservazioni condivise ai sensi dell'art. 70 della LR 61/85 - Individuazione dei vincoli ai sensi della LR 27/93 - scala 1:5000 (n. 13 tavole);

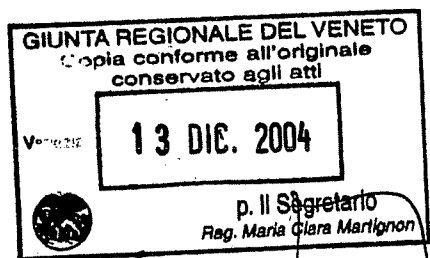
La Variante parziale al PRG "Deposito e officina per il sistema di trasporto rapido di massa a guida veicolata per la città di Mestre-Capolinea di Favaro" è composta da:

- elaborato denominato "Relazione - Elaborati grafici" esclusivamente per la sezione contenente lo stralcio cartografico dell'area (tav. 6 - stato di progetto);
- 2) Di ricordare al Comune, che in caso di inerzia, il decorso del termine di cui al 3° 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.

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

IL SEGRETARIO
- dott. Antonio Menetto -

IL PRESIDENTE
- on. dott. Giancarlo Galan -



**REGIONE DEL VENETO
COMMISSIONE TECNICA REGIONALE
"Sezione Urbanistica"**

Argomento n. **297** in data **29.10.2003** e **12.11.2003**

O M I S S I S

P A R E R E

Oggetto: Comune di Venezia.
Piano Regolatore Generale.
Variante per la Terraferma dcc 16/1999
e Variante parziale dcc 175/2002.

PREMESSE:

- Il Comune di Venezia è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con D.P.R. del 17.12.1962, successivamente modificato.
- Per il territorio della Terraferma mestrina sono vigenti i seguenti strumenti:
 - Variante per il Centro Storico di Mestre, approvata con DGR n. 2572 del 15.07.1997;
 - Variante per l'area significativa della "Città Giardino" di Marghera, approvata con DGR n. 4489 del 16.12.1997;
 - Variante per i Centri Storici minori della Terraferma, approvata con DGR n. 4488 del 16.12.1997;
 - Variante per la Zona Industriale di Porto Marghera, approvata con DGR n. 350 del 9.02.1999;
 - Variante per la Terraferma approvata con DGR n. 531 del 23.02.1998, riguardante in particolare il Settore della Residenza.
- Con deliberazione di Consiglio n. 16 in data 25.01.1999, esecutiva a tutti gli effetti, il Comune ha adottato una Variante al Piano Regolatore Generale riguardante il territorio della Terraferma, trasmessa per la superiore approvazione con nota n. 270837 in data 12.12.2001, acquisita agli atti della Regione in data 17.12.2001.
- 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. 1495 osservazioni**, a cui il Comune ha controdedotto con deliberazioni di Consiglio n. 105 in data 24.09.2001 e n. 7 del 14.01.2002.
- A seguito della condivisione di una serie di osservazioni, il Comune ha attuato la procedura di **riadozione**, avvenuta con deliberazione di Consiglio n. 18 del 11.02.2002 e successiva ripubblicazione e deposito, a cui ha fatto seguito la presentazione di **n. 93 osservazioni**, sulle quali il Comune si è espresso con deliberazione di Consiglio n. 158 in data 09.09.2002.
- La documentazione relativa alla modifica della Variante per le parti interessate dall'accoglimento delle osservazioni, è stata trasmessa con nota n. 413714 del 04.11.2002, acquisita agli atti della Regione in data 5.11.2002.

- Sono state inviate dal Comune, per opportuna conoscenza, altre **n. 110 osservazioni fuori termine non controdedotte**.
- Direttamente in Regione - fino al 10 ottobre 2003 - sono pervenute complessivamente **n. 121 osservazioni** (comprehensive anche di quelle a seguito della ripubblicazione).
- Successivamente il Comune, con nota n. 2003.234651 in data 9.06.2003, ha trasmesso una **Variante parziale** per la realizzazione di "Deposito e officina per il sistema di trasporto rapido di massa a guida vincolata per la città di Mestre-Capolinea di Favaro", adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 175 del 7.10.2002, la cui procedura risulta regolarmente svolta e per la quale non sono pervenute osservazioni.
- Il piano è stato inoltre verificato, per gli aspetti geologici, dalla competente Direzione Regionale Geologia e Ciclo dell'Acqua (parere trasmesso in data 21.10.2003, successivamente integrato il 23.10.2003).
- Si segnalano i seguenti aspetti giuridico-amministrativi:
 - Intervenuta sentenza T.A.R. Veneto per reintrodurre potenzialità edificatoria area lungo via Cà Marcello (vicino alla stazione ferroviaria) che "anticipa" i contenuti della presente variante per l'area classificata RTS n. 2 (comparto 2). Emesso provvedimento di Giunta Regionale n. 92 del 19.01.2001, modificativo del precedente provvedimento di approvazione della *Variante alla Residenza* (DGR n. 531 del 23.02.1998).
 - Intervenuta sentenza del Consiglio di Stato in merito illegittimità art. 18, c. 7, delle NTA vigenti, riguardante la disciplina relativa alle distanze tra fabbricati (DM n. 1444/68);
 - Intervenuta sentenza TAR Veneto che annulla art.15, c. 4 NTA vigenti (vincolo di non edificabilità).

GLI OBIETTIVI DEL NUOVO P.R.G. COMUNALE E LA VARIANTE PER LA TERRAFERMA.

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 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) ha predisposto il 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. è proceduta per parti, scelta resa possibile dalla particolare configurazione della città, fatta di isole e di parti che avevano storicamente una propria identità ed autonomia.

Costituiscono pertanto parte del mosaico di cui si compone il nuovo PRG gli specifici strumenti già approvati dalla Regione, riguardanti la Città Antica (centro storico di Venezia), le isole di Sant'Erasmo e Vignole, l'isola del Lido e l'isola di Murano.

La **Variante per la Terraferma** in 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.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'assetto insediativo della "città di Mestre" si compone di un'area fortemente urbanizzata, sviluppatasi attorno ai nuclei originari di Mestre, Marghera (zona industriale ed il quartiere creati nel primo '900), Chirignago, Favaro, Zelarino e Carpenedo (comuni circostanti annessi al comune di Venezia nello stesso periodo), da cui si dipartono una serie di direttrici verso gli ambiti esterni, interessate da una forte urbanizzazione a nastro senza alcun connotato di luoghi centrali.

A questo sviluppo quasi esclusivamente residenziale, si sovrappongono realtà produttive quali le zone artigianali di Cà Emiliani a sud, del Terraglio a Nord e di Dese ad est, tanto legate alla presenza di tracciati autostradali quanto separate dalla realtà urbana.

Il territorio è interessato da 5 assi ferroviari e da una complessa struttura viaria stradale collocata all'interno del tessuto urbano, formata principalmente dal sistema autostradale (Tangenziale) e relativi raccordi (circonvallazione est, bretella aeroporto, collegamento SS 309 Romea) che, allo stato dei servizi resi, costituiscono più un elemento di cesura del territorio che di servizio all'area attraversata.

L'affaccio lagunare dell'entroterra veneziano è connotato, alle due opposte estremità, dall'aeroporto Marco Polo e dalla zona industriale di Porto Marghera, mentre al centro, dagli insediamenti residenziali del Villaggio S.Marco e del CEP di Campalto.

Costituisce il principale quadro di riferimento per la pianificazione comunale, il Piano d'Area della Laguna ed Area Veneziana (P.A.L.A.V.), che - nel tradurre la zonizzazione e le prescrizioni del P.T.R.C. per l'area della Laguna di Venezia - individua due sistemi ambientali distinti: quello lagunare e litoraneo e quello della terraferma, a cui si sovrappongono i sistemi di altra natura: quello dei beni culturali, quello del paesaggio agrario, quello insediativo e produttivo, quello relazionale e quello dei due principali corridoi infrastrutturali.

Indicazioni più precise per l'assetto del territorio nei limiti provinciali sono fornite dal PTP della Provincia di Venezia, non ancora approvato, che traccia un disegno infrastutturale dell'area veneziana basato sul raddoppio della SS Romea in aderenza al tracciato attuale, su una nuova tangenziale lungo la linea ferroviaria "dei bivi" e sulla valorizzazione del trasporto pubblico, con l'utilizzazione della rete ferroviaria per il servizio regionale (SFMR) e con la realizzazione di nuove linee tramviarie metropolitane.

- Sia la *Relazione* di Piano che le tavole di analisi rappresentano in termini molto chiari le caratteristiche del territorio sopracitate.
- Il PRG è corredato delle analisi previste dalle grafie regionali unificate e consta inoltre delle consuete tavole di progetto al 5000 e al 2000 estese a tutto il territorio (13+61 tavole) e di tavole tematiche (6+1) riguardanti il Progetto Ambientale. In allegato alle NTA (suddiviso in norme generali e norme speciali) propone le tabelle dimensionali per le aree più significative (sia di espansione che di riqualificazione) con elaborazione di schede grafiche per quelle ritenute di approfondimento. L'apparato normativo è inoltre integrato con appositi Allegati alle NTA riguardanti il Progetto Ambientale, le Trasformazioni del paesaggio urbano e la Guida alla progettazione dei nuovi insediamenti residenziali.
- Il nuovo Piano per la terraferma comprende a livello ricognitivo e quindi fa salve, le parti di territorio della terraferma disciplinate da apposita strumentazione recentemente approvata.

Non sono pertanto oggetto della presente variante:

- la zona A del Centro Storico di Mestre, ad eccezione delle parti che la presente variante espressamente modifica ed in particolare riguardanti le zone riclassificate come D, F e a "Verde Urbano Attrezzato";
- le zone di tipo "A" dei Centri Storici minori;
- l'area significativa della "Città giardino di Marghera";

- la Zona industriale di Porto Marghera, ad eccezione delle parti che la presente variante espressamente modifica come in particolare quelle riguardanti le zone riclassificate come miste (RTS) ed assoggettate a SUA con specifica scheda-norma.

CARATTERI GENERALI DELLA VARIANTE

Il progetto di Piano, sulla base della precedente Variante del 1995 (vigente dal 1998) che si è occupata principalmente del settore residenziale dell'entroterra veneziano (provvedendo a uniformare la pianificazione comunale alle leggi regionali vigenti e a recepire, adeguandosi parzialmente, ai contenuti del P.A.L.A.V.), espone sostanzialmente i seguenti obiettivi e contenuti:

- disegno della parte più antica dell'agglomerazione mestrina, con l'obiettivo di ottenere una nuova articolazione del tessuto edilizio e una migliore dotazione di spazi e servizi pubblici, proponendo la modifica della normativa precedente, in modo da ricavare una quantità aggiuntiva residenziale attraverso la ristrutturazione del patrimonio edilizio più invecchiato, orientando le iniziative private secondo modelli adatti alle diverse situazioni tipologiche;
- ridisegno dell'asta centrale, fra Mestre e Marghera, per capovolgere il suo attuale carattere suburbano, dominato dalle infrastrutture a servizio della Città Antica, e darle il carattere di distretto centrale delle città bipolare, proponendo un mosaico di interventi d'iniziativa pubblica, capaci di coinvolgere le iniziative private secondo un disegno d'insieme prefissato, che prevede:
 - un nuovo snodo sopraelevato fra le direttrici principali dell'organismo di terraferma: il rettilineo antico di via fratelli Bandiera e via Cappuccina, interrotto dal fascio ferroviario, via Cà Marcello, Corso del Popolo e via Torino;
 - il prolungamento del ramo morto del Canal Salso (canale Cieco) fino ad una nuova darsena presso la stazione di Mestre, come occasione di rifacimento degli sviluppi recenti fra via Torino e la ferrovia;
 - una riqualificazione delle nuove iniziative lungo via Torino: il comparto della Carbonifera, il campus universitario;
 - una modificazione del disegno del Parco di S.Giuliano, per sovrappassare in un punto la linea ferroviaria e realizzare un miglior raccordo con l'area dei Pili;
- ridisegno della fascia periferica, attraverso una ridefinizione dei margini costruiti e una differenziazione degli spazi scoperti secondo la consistenza paesistica e le funzioni che possono svolgere a vantaggio della città (nuove aree di espansione, rete stradale, verde pubblico);
- qualificazione complessiva dei contesti naturali, ambientali e agricoli attraverso la rinaturalizzazione del bordo lagunare fra Tessera e Fusina, valorizzazione degli ambiti dei corsi d'acqua storici, l'organizzazione dei percorsi pedonali e ciclabili e la valorizzazione degli ampi spazi liberi a nord-est, che offrono maggiori risorse agricole e ambientali, in cui realizzare il "bosco di Mestre";
- definizione dell'intero settore produttivo, sulla base delle specifiche analisi (cfr. *Relazione: Allegato 1*), prevedendo: la sostanziale conferma della quantità e della localizzazione di aree industriali e commerciali destinate dal PRG vigente, (comprese quelle industriali non impegnate di circa 115 ha, sulle quali insiste l'ex PIP di Dese), chiarendone normativamente le destinazioni in luogo dell'unica definizione Attività Economiche Varie previgente; la collocazione delle funzioni terziarie nelle aree di riconversione offerte dal polo di Porto Marghera (Via F.lli Bandiera e I^a Zona Industriale); l'individuazione e classificazione delle attività produttive isolate, definendone la soglia di compatibilità della loro localizzazione in ragione dei criteri informativi del PRG.

LA SUDDIVISIONE TERRITORIALE PER IL PROGETTO DI MESTRE

Per disciplinare compiutamente la complessa realtà territoriale del tessuto di Mestre, le tematiche progettuali affrontate dal Piano sono state suddivise in 3 macro-ambiti territoriali, *Mestre Est, Mestre Centro e Mestre Ovest*.

Di seguito si descrivono le caratteristiche territoriali e le relative proposte.

MESTRE EST: corrisponde al vasto ambito territoriale che si estende tra laguna, il fiume Dese, l'asse urbanizzato del Terraglio, la via Cà Rossa ed il Canal Salso. Si tratta di un insieme territoriale che presenta forti caratteri di omogeneità al suo interno e di distinzione alle altre parti della terraferma veneziana, connotandosi, innanzitutto, per il suo peculiare rapporto con lo spazio lagunare. Caratterizza questa parte di territorio mestrino:

- il sistema infrastrutturale che in questo luogo si concentra per l'attestarsi delle direttrici settentrionali e nord-orientali, costituite da: la linea ferroviaria per Trieste, la Circonvallazione est, la Tangenziale ovest e le autostrade per Belluno e Trieste e la bretella di raccordo con l'aeroporto;
- la trama di strade (via Bissuola, via S.Donà, via Altinia, via Triestina, via Gobbi, via Casona e viale S.Marco) che svolgono funzioni di supporto ad una intensa urbanizzazione di case unifamiliari e palazzine, alle quali più recentemente sono venuti aggiungendosi edifici ibridi per il commercio e la produzione;
- l'aeroporto, vero e proprio segno territoriale che irrigidisce il bordo lagunare, si presenta come un luogo di commistione tra usi e spazi differenti quali il parcheggio multipiano, la stazione passeggeri, l'edificio delle officine aeronavali;
- la presenza di volumi elevati (quartiere Ina-Casa Viale S.Marco, cep Campalto, peep Bissuola) che testimoniano il non riuscito tentativo di portare la città sulla laguna e di costruire un margine definito alla periferia nord-orientale di Mestre;

Le proposte di Piano per *Mestre Est* definiscono, sostanzialmente:

- l'assetto degli insediamenti lineari e dei nuclei esterni, per assumere un più convincente rapporto tra città e campagna;
- i contenuti degli interventi di riqualificazione della gronda lagunare atti a migliorare le condizioni di utilizzo degli accessi tradizionali al sistema urbano lagunare e a proporre la qualificazione degli insediamenti periferici (creazione di aree a verde, insediamento di nuove attività produttive e ricreative);
- i caratteri e gli elementi delle grandi infrastrutture, a cui si rapportano i nuovi insediamenti con funzioni commerciali e produttive;
- la riqualificazione del sistema ambientale, affidato in massima parte allo specifico progetto del Bosco di Mestre.

In tal senso, si evidenziano principalmente le seguenti azioni di Piano:

- il gruppo di interventi residenziali attestati sulle vie Bissuola (zone C2_9; C2_10; B/RU_12) che ampliano e meglio definiscono la zonizzazione vigente), Porto di Cavergnago (zone C2_16, C2_17; C2/RS_113), sui due tracciati alternativi agli assi portanti di via Orlanda (zona C2_65 e C2/RS_107) e via Gobbi (zona C2_64), via Altinia lato est (zone C2_53, C2_54 e C2_98) e lato ovest (zona C2_59) e lungo la Circonvallazione est (zone C2/RS_61-62-63 con previsione di vaste aree a verde), quelli nel nucleo di Dese (zone C2_19 e C2/RS_51) ed a Favaro sul prolungamento di Via Valenari (C2/RS_100 e C2/RS_116);
- l'insieme tematico degli interventi riguardanti la "gronda lagunare" articolato principalmente in quattro gruppi: il Parco di San Giuliano (quale conferma delle previsioni vigenti) con un'ulteriore fascia a verde attrezzato che risale verso il centro, lungo il canale

Osellino; la fascia di insediamenti, spazi agricoli e aree verdi compresa tra via Orlanda e il canale Osellino con le seguenti nuove zone: D/RU_6 e 11 produttive, D3.2b campeggio, D3.4a darsena, C2/RS_6 residenza+darsena; l'ampio spazio aperto verso la laguna tra Campalto e Tessera, in cui è localizzato uno dei terminal turistici di accesso al centro storico di Venezia (zona F/T_2), con previsioni riguardanti il blocco ed il trasferimento di tutte le attività produttive e commerciali esistenti, la qualificazione del centro urbano di Tessera (modesti insediamenti residenziali) e la dotazione di ormeggi e cavane mobili lungo il canale Osellino; infine l'area fino alle foci del Dese con previsioni riguardanti il riordino delle zone agricole (concentrazione volumetrie in specifici ambiti) e creazione di una darsena associata al recupero ambientale della discarica esistente sull'isola di Montiron (zona D3.4.b-1), le cui previsioni però sono state stralciate a seguito della ripubblicazione di alcune osservazioni (DCC 18/2002) ;

- le proposte riguardanti il sistema delle grandi infrastrutture e le aree ad esso connesse, prevede per gli attraversamenti della A4 e A27 un ruolo di attestamento per le attività con funzioni di servizio ai transiti territoriali e di accesso al sistema metropolitano in loc. Bazzera (zona D7.b-1, con possibili funzioni ricettive e direzionali), mentre nell'intersezione con la bretella dell'aeroporto, nell'area già classificata produttiva (ex PIP di Dese) ed in continuità con gli insediamenti produttivi e commerciati del Comune di Marcon, la collocazione di un nodo di interscambio tra flussi terrestri e acquei, con previsione di un grande centro per la distribuzione e collettazione delle produzioni agroalimentari (zona D4.b-10), oltre alle modifiche delle previsioni dell'ex P.I.P. in aree commerciali e produttive (zone D4.b-6-7-8). Significativa diventa pure la nuova funzione della Circonvallazione est, proposta come "boulevard" interno di agglomerazione, atto ad accogliere nuove entità commerciali e servizi a diretto utilizzo della città (zone D/RU 4-5-6-7-12, D4.b_9, D4.a, tra via Orlanda e via Cà Rossa e zone D/RU 3-13, D4.a, D/B, a nord di via Cà Rossa). Sono pure previsti una serie di interventi per consentire un più frequente interscambio con il sistema degli insediamenti lineari che lo incrociano (rotatorie, ridisegno degli svincoli, nuovi raccordi);
- il progetto del Bosco di Mestre interessa principalmente il vasto quadrante a nord-est dell'abitato mestrino, realizzando un vasto bosco con funzioni in parte di parco urbano e in parte di rinaturalizzazione dell'ambiente. In particolare con la riclassificazione dell'area oggi agricola di circa 1200 ha, a "zona E5 di riqualificazione ambientale a mezzo di agroforestazione" sono dettate le norme per l'attuazione, soprattutto da parte dei privati del programma di forestazione. Il progetto, nel suo complesso, affronta simultaneamente la riqualificazione dei paesaggi delle diverse produzioni agricole, il disinquinamento dei corsi d'acqua e della laguna, la costituzione di una trama di spazi verdi, di attrezzature e di servizi alla scala dell'area vasta. L'ambito interessato, che principalmente appartiene all'area di Mestre est, si estende comunque, sia per interventi indotti, che per aree coinvolte, all'intera realtà territoriale mestrina.
Sono fornite le normative di incentivazione alla forestazione o all'arboricoltura da legno che consentono ai privati - che ne ravvisino la convenienza - di realizzare alcune attività compatibili, per le quali viene fornita la superficie minima d'intervento, la formazione boschiva da attuare e la superficie massima di pavimentazione ammessa (art. 42 NTSA). Tra le attività previste vi sono: locande e osterie su edifici esistenti, strutture ricettive e per la ristorazione e per l'agriturismo, attività di ricerca botanica, agronomica o comunque legata all'arboricoltura, anche di carattere didattico informativo, attrezzature sportive all'aperto, la stagionatura e segazione del legname, l'allevamento, la riproduzione e selezione della selvaggina non intensiva, maneggi ed eventualmente attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero.
Per il disegno completo e funzionale del futuro parco, da attuare a cura del Comune (art. 81 NTSA) attraverso la predisposizione del Piano Ambientale del Bosco, sono fornite le indicazioni di massima e le linee di indirizzo (*Progetto ambientale-direttive ed indirizzi*).

MESTRE CENTRO: comprende quell'insieme di aree confinanti con la zona industriale di Porto Marghera, contenute all'interno dell'anello infrastrutturale costituito dal tratto di raccordo tra le autovie per Milano e Trieste e dalla circonvallazione est.

Il "centro" di Mestre, se si escludono i due centri storici di Mestre e Marghera, del resto già normati da specifici piani, si configura in realtà con i caratteri di una "periferia", connotato da una frammentazione esasperata del costruito, con il prevalere di tipologie edilizie a palazzina o addirittura unifamiliari, progressivo annullamento del rapporto tra edificio e spazio pubblico, occupazione acritica del suolo edificabile privato, prevalenza nell'immagine urbana di elementi deboli e sempre eterogenei (recinzioni, box auto, insegne e fatti decorativi diversi, ...).

Le proposte del nuovo Piano configurano una vera e propria riorganizzazione dell'intero ambito territoriale attraverso due diverse strategie operative. Da un lato, puntuali "esplorazioni progettuali" per alcune aree strategiche, (riorganizzazione territoriale attraverso precisazioni dei bordi interni e degli assi portanti); dall'altro, una trasformazione diffusa del tessuto costruito, per mezzo di una nuova disciplina normativa, a partire dalla specificità riconosciute nelle diverse parti urbane.

Nel primo caso sono riconoscibili:

- la proposta di connessione tra Mestre e Marghera attraverso la realizzazione di una grande piazza posta sopra i binari ferroviari tra via Cappuccina e Corso del Popolo e un ponte attrezzato collegato a via F.lli Bandiera (zona RTS n.2), con un contorno edilizio in cui si radunano le cubature delle aree circostanti da trasformare e quelle occorrenti a liberare la testata del nuovo canale;
- la ristrutturazione dell'asta urbana tra via Dante e via Cappuccina attraverso un progetto dai forti caratteri urbani (zona RTS n. 4), inteso a prolungare la densità di spazi e funzioni collettive del centro storico per saldare in modo significativo P.zza Ferretto con il "nuovo centro" a cavallo tra Mestre e Marghera;
- la trasformazione dell'area per attività economiche varie di via Cà Marcello, attraverso l'escavazione di un canale navigabile a prolungamento del ramo morto del Canal Salso e la creazione della darsena conclusiva, con previsione di un fronte continuo commerciale porticato verso la nuova strada (zona RTS n.3);
- l'ampliamento del parco del Piraghetto nell'area dello scalo ferroviario lungo via Trento, che ridefinisce il limite sud-ovest della città (zona C2 RS/66);
- la realizzazione (conferma) del parco nell'area dell'ex carbonifera, attraversato da un canale che collega i due rami del Canal Salso, con previsione di un nuovo bordo continuo costruito per definire il limite sud-est del tessuto edilizio urbano, (zona C2 RS/67);

Nel secondo caso si riconosce:

- il processo di "trasformazione" volto ad un miglioramento della complessiva qualità urbana attraverso l'individuazione di nuove capacità edificatorie all'interno delle "zone B di completamento" che, sul piano tecnico-normativo ammettono una concessione volumetrica aggiuntiva rilasciata *una-tantum* proporzionalmente al tipo d'intervento che si intende attuare, che si sovrappone all'indice esistente ed è sfruttabile solo in seguito all'adeguamento a specifiche prescrizioni (artt. dal 18 al 24 delle NTSA). Tali prescrizioni non fissano solo nuovi parametri stereometrici (e anzi fanno scarso uso dei parametri tradizionali) ma si basano su indicazioni molto più specifiche dal punto di vista morfologico ed edilizio (Allegato NTSA: *Trasformazione del paesaggio urbano*). In particolare, oltre ad altezze, vincoli di ampliamento e allineamenti (quasi sempre viene imposta la cessione ad uso pubblico di una minima fascia di suolo privato) viene posta particolare attenzione a tutti quei "dispositivi" di attacco a terra dell'edificato che ne regolano il rapporto con lo spazio pubblico;

- gli interventi per la riqualificazione della parte della città compresa tra il centro storico di Mestre e la stazione ferroviaria caratterizzata da una struttura definita ad *isolati urbani*, ipotizzando dei modelli di trasformazione che tendano a costituire dei bordi edificati dal più spiccato carattere urbano (concentrazione del volume edificabile lungo il fronte stradale e progressivo diradamento del centro dell'isolato secondo il modello della grande corte o della doppia corte);
- gli interventi per la riqualificazione della parte della città che si sviluppa a nord del centro storico di Mestre fino quasi ad incontrare via Martiri della Libertà caratterizzata da una struttura definita ad *isole urbane*, di maggior dimensione rispetto all'isolato e per questo necessariamente correlata alla realizzazione di un sistema di percorsi e spazi pedonali (*schede di viabilità*);
- gli interventi per la trasformazione di alcuni ambiti urbani definiti *microcentri* disposti generalmente all'interno delle *isole urbane* ma aventi caratteristiche tipo-morfologiche e dimensionali che li rendono immediatamente distinguibili dall'omogeneità diffusa del paesaggio periferico. Vengono proposte modalità di trasformazione per ogni singolo comparto (sono 7) che ammettono l'inserimento di piccole strutture commerciali, costruzione di piccoli corpi di completamento con sagoma e collocazione fissata, rilocalizzazione dei garages, ecc. (*schede normative*).
- gli interventi puntuali nelle parti del tessuto urbano oggetto di trasformazione per l'allontanamento di attrezzature produttive o di strutture speciali (si cita ad esempio il deposito ACTV in via Torino, la caserma di via Miranese e le lavanderie militari di via Piave) generalmente classificate zone B/RU, per le quali si rende necessaria una loro precisa definizione morfologica capace di interpretare le diverse condizioni insediative.

MESTRE OVEST individua il complesso di aree urbane e territoriali che si estendono dal fiume Dese a nord, al Naviglio Brenta a sud, fino allo sbocco lagunare di Fusina e che sono delimitate ad est da via Terraglio, dalla Tangenziale e dalla SS Romea e ad ovest dal confine comunale.

E' una parte di città non pianificata, costruita per aggiunte successive, che si compone di una struttura fortemente urbanizzata nel centro e dai tessuti edilizi compatti dei nuclei dei centri minori di Zelarino, Asseggiano, Chirignago, Catene, il cui sviluppo edilizio rapido degli ultimi decenni ha progressivamente unito alla città, trasformandoli in "quartieri". Allo sviluppo prettamente residenziale si sovrappongono ed emergono con forza elementi puntuali più o meno recenti quali le due zone per *attività economiche varie* localizzate una a nord, vicino al Terraglio e l'altra a sud, a Cà Emiliani.

Il progetto di Piano ricalca la struttura a fasce del territorio (fasce parallele est-ovest dei fiumi Dese, Marzenego e Brenta, nonché quelle dei principali assi storici di via Castellana e via Miranese) attraverso una serie di interventi di diverso ordine:

- le fasce d'ambito dei tre corsi d'acqua principali vengono riconosciute come *unità del paesaggio* e quindi anche come aree di progetto unitario, da rafforzare con specifici interventi di tutela, ricostruzione o progetto. Esse rappresentano la trama principale del territorio;
- la linea secante della Tangenziale, che attraversa la città in direzione nord-sud e offre un punto di vista rialzato rispetto alla quota media della città, viene intesa come un manufatto unitario, lungo cui collocare interventi che pongono in continuità, anche visiva, tutte le aree a standard o a verde di arredo stradale, ma soprattutto come un'asta ai cui estremi si localizzano le due principali aree progetto: la zona prevista come parco urbano di Marghera a Cà Emiliani (Parco dei Divertimenti, secondo le indicazioni progettuali contenute nell'elaborato "*Progetto ambientale-direttive ed indirizzi*" allegato alle NTSA) e la trasformazione dell'area per attività economiche varie del Terraglio in zona mista (zona

RTS n.1), confermandone la vocazione commerciale per l'area esistente, considerata ormai satura, favorendone la conversione in senso intensivo delle attività già insediate e prevedendo insediamenti residenziali nelle porzioni non ancora occupate;

- l'individuazione di una serie di "bordi" tra città e campagna che definiscono le nuove espansioni residenziali, distinguendo nei modi d'intervento, tra la grande agglomerazione di Mestre (Gazzera zone C2/RS_88 e 89, zona C2_76 e Marzenego zona C2/RS_78) e i centri minori di Trivignano (zone C2_66-27; C2/RS_69-83), Zelarino nord (zone C2/RS_24-25-72-73-87 e C2/RS_95), Zelarino sud (zone C2/RS_73-85-86-87) Asseggiano (zone C2_32; C2/RS_75), Catene (zone C2_37; C2/RS_36), Malcontenta (zone C2/RS_77), Cà Brentelle (zone C2_43-80) e Cà Sabbioni (zone C2_40-41-42 e C2/RS 112).

Completano il quadro delle proposte progettuali del Piano, le tematiche che per loro natura interessano l'intero territorio e riguardano:

- miglioramento delle condizioni di mobilità, recependo i progetti SFMR (potenziamento delle stazioni minori e realizzazione dei parcheggi scambiatori), proponendo una moderna linea di tram, con percorso Favaro Veneto-Stazione di Mestre (adeguamento, ove necessario delle sezioni stradali, creazione di parcheggio scambiatore e localizzazione dell'area per il deposito di servizio ai mezzi pubblici, introdotta con **successiva Variante adottata con DCC n. 175 del 7.10.2002, che viene esaminata contestualmente al Piano in esame;**
- interventi sul settore della viabilità che prevedono, da un lato la proposta di realizzazione di un nuovo sistema tangenziale lungo la linea ferroviaria dei Bivi e che interessa comunque anche i territori dei comuni contermini, dall'altro una serie di tracciati alternativi agli assi strutturanti le urbanizzazioni lineari, con ruolo di decongestionamento e raddoppio della rete esistente (Favaro-Campalto; Favaro-Bissuola; Gazzera-Chirignago);
- normativa *ad hoc* per le aree agricole, con la quale l'attività edificatoria consentita dall'apposita LR 24/85 (ex art. 5) viene regolata individuando degli *ambiti di riordino ambientale*, in cui concentrare tale capacità edificatoria, concedendo - al proprietario dell'area che ospita gli interventi - un premio volumetrico (300 mc x 2) quale forma di indennità. Gli ambiti individuati si caratterizzano per la presenza di infrastrutture primarie o per presenza di nuclei rurali consolidati e quindi minor aggressione del paesaggio, nonché per la presenza di elementi di paesaggio che fungono da guida come pioppeti, struttura delle siepi, ecc.;
- recepimento delle disposizioni regionali (LR 37/1999) in merito alla localizzazione delle strutture di vendita;
- adeguamento cartografico e normativo delle prescrizioni sui campi elettromagnetici generati dagli elettrodotti (LR 27/1993).

DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE

Dalla *Relazione-Parte 2:analisi e dimensionamento del piano*, risulta che la quantità di spazio che la Variante destina alla residenza, deriva dall'applicazione alla Terraferma delle indicazioni contenute nel Progetto Preliminare del nuovo PRG, che stima quale bisogno abitativo futuro una quota di circa 8.000 abitazioni per contrastare l'attuale trend negativo e stabilizzare il numero degli abitanti al livello del 1994.

Il dimensionamento si basa sulle verifiche effettuate in merito alla effettiva disponibilità e trasformabilità delle aree e traendo un bilancio tra obiettivi di mantenimento e recupero della funzione residenziale, di riuso del patrimonio abitativo esistente e di miglioramento complessivo della qualità ambientale, urbana ed edilizia.

Le zone residenziali di Piano consentono un'insediabilità per complessivi **29.877 nuovi abitanti** (i residenti sono 179.700) - il 42% dei quali si localizza in aree di iniziativa pubblica - che viene a ripartirsi tra: nuove aree di espansione, aree di completamento all'interno dei "lotti liberi" residui, ancora presenti nel tessuto urbanistico-edilizio esistente, interventi di ristrutturazione e recupero urbano e interventi connessi alla "riprogettazione del paesaggio urbano", per le aree che il Piano individua con uno specifico regime normativo (tale incremento si basa sull'ipotesi di realizzare, nel medio periodo, il 10% della edificabilità potenziale, trattandosi di indicazione "strategica").

Le nuove aree di espansione (zone omogenee C2 e C2/RS) assorbono complessivamente il 56% dei nuovi abitanti insediabili, ovvero 16.588 abitanti ripartiti in aree di iniziativa privata (5213 ab.), e aree di iniziativa pubblica (11375 ab.).

Le aree per servizi sono adeguatamente dimensionate rispetto alla capacità teorica ammessa dal Piano, ed espongono una dotazione complessiva di circa 726 ha, a fronte di un fabbisogno di circa 604 ha. Il calcolo è stato esteso, ai fini della verifica generale, anche agli ambiti di pertinenza delle Varianti al PRG per: il Centro Storico di Mestre, i Centri Storici periferici e la Città Giardino di Marghera, appartenenti all'intero territorio della terraferma.

E' prevista inoltre una considerevole dotazione di "servizi a scala territoriale" che somma a complessivi 807 ha suddivisi tra 76 ha corrispondenti ad attrezzature esistenti e 731 ha corrispondenti ad attrezzature di progetto; tra quest'ultime si segnalano le previsioni di 30 ha per le nuove attrezzature sanitarie, 59 ha per lo sport e spettacolo, 361 ha per il verde urbano attrezzato, 178 ha per il verde territoriale a bosco e 71 ha per il verde dei forti.

LA VARIANTE PER LA TERRAFERMA: VALUTAZIONI e PROPOSTE

In generale, rispetto al vigente strumento - come integrato dalle specifiche varianti successivamente approvate - la variante per la Terraferma, ovvero il nuovo PRG, meglio definisce il modello di sviluppo residenziale delineato alla metà degli anni novanta, ma soprattutto ne affina e approfondisce in maniera radicale i meccanismi di gestione, il controllo progettuale, la tutela del territorio e del patrimonio architettonico definendo, ovvero interpretando, per quanto non ancora attuato, la pianificazione sovraordinata (PALAV).

Si tratta senz'altro di uno strumento urbanistico complesso, che interessa tutti gli aspetti della pianificazione generale del territorio della Terraferma mestrina e che assume importanza come quadro di riferimento effettivamente e definitivamente sostitutivo dell'originario PRG del 1962, con caratteri di contenuto fortemente innovativi che caratterizzano molti aspetti della praticabilità attuativa delle sue scelte più qualificanti.

Tuttavia, mentre da un lato si riconosce sia il notevole sforzo di rilettura e coordinamento di tutta la pianificazione esistente, sia il contributo propositivo per il recupero e valorizzazione di quelle parti di territorio ad alto valore paesaggistico ed ambientale (zone agricole tutelate, corsi d'acqua, preesistenze edificate, Bosco, vegetazione e parco di San Giuliano), sia l'incentivo al recupero e alla ricomposizione del tessuto urbanizzato delle zone centrali, per converso si rileva una debole e forse non coraggiosa definizione del quadro relazionale di tutto il territorio comunale tra i poli di maggior peso funzionale (aeroporto, ospedale, stadio, università, centri commerciali, ecc.). A ciò va sommata la proposta, che viene riportata "timidamente" in cartografia, riguardante la rete viaria principale, ovvero il tracciato del "passante dei Bivi" che, interessando anche altri territori comunali, è quindi subordinata a decisioni sovracomunali trattandosi di arteria in alternativa e a supporto dell'attuale Tangenziale.

Vanno pure segnalate alcune "forzature" alle disposizioni vincolistiche disposte dalla strumentazione regionale sovraordinata, con le quali il Comune, nel dichiarare l'assunzione di "parziale variante al PALAV" (cfr. delibera C.C. n. 16/1999 di adozione), propone nel Piano delle zonizzazioni per insediamenti che invece si pongono in contrasto con il suddetto Piano d'Area, non potendo lo strumento comunale modificarne i contenuti. Le nuove previsioni riguardano, principalmente, gli insediamenti produttivi di varia natura e residenziali nell'area di affaccio lagunare tra S.Giuliano e Tessera, tutelata dall'art. 21 lett. a) del PALAV. Si rinvia per gli approfondimenti alla successiva trattazione dell'argomento (punti 12 e 13).

Nel merito:

Complessivamente si può ritenere il progetto condivisibile nelle linee generali, mentre nella sua specifica articolazione, e per temi, sono da muovere alcune considerazioni di merito che comportano l'introduzione di modifiche e l'assunzione delle seguenti determinazioni (**si evidenzia - ove ricorra il caso - il riferimento all'art. 46 della LR 61/85 per le modifiche diverse da quelle d'ufficio introdotte ai sensi dell'art 45 della LR 61/85**) :

La ricomposizione urbana delle aree periferiche

La ricostruzione della trama dei percorsi lineari su fasce parallele est-ovest dei fiumi Dese, Marzenego e Brenta, che il Piano propone per riorientare l'intera città in senso ortogonale alla laguna, risulta sicuramente apprezzabile, in quanto tendente alla riscoperta e rivalutazione sia dei corsi d'acqua che dei rispettivi ambiti di valenza paesistica, affidando a tali elementi la funzione ordinatoria del sistema urbano e la calibratura degli interventi edilizi di ricomposizione.

Significativa appare in questo senso la proposta riguardante l'asse del Marzenego che, attraversando in posizione baricentrica il territorio comunale, lambisce i luoghi più centrali come P.zza Ferretto, sino al nuovo Parco di San Giuliano con affaccio quindi sulla Laguna.

L'attuazione delle previsioni, affidata alle indicazioni progettuali contenute nell'elaborato "*Progetto ambientale-direttive ed indirizzi*" allegato alle NTSA e nelle tavole grafiche a corredo, appare quindi idonea a garantire la corretta realizzazione degli interventi, approfondendo coerentemente le tematiche ambientali del PALAV normate dagli artt. 17, 18 e 21 lett. a).

In merito agli insediamenti non residenziali, risulta apprezzabile il ridimensionamento della disponibilità di aree per servizi direzionali in periferia, con aumento nel contempo della disponibilità di zone per queste destinazioni d'uso all'interno delle aree centrali, che consente di integrare con la città le attività terziarie ora separate nelle zone periferiche.

Significativo appare infatti l'intervento di riordino urbanistico e in particolare la razionalizzazione dell'accessibilità della zona del Terraglio. Quest'area inoltre, assieme a quella prevista a Marghera per la realizzazione del parco urbano di Cà Emiliani, costituisce, anche se per aspetti diversi, uno dei due capisaldi della nuova dimensione delle aree periferiche di Mestre.

Le previsioni di espansione residenziale

Il Piano affronta in modo innovativo le zone di espansione residenziale (C2 e C2/RS), con interventi pubblici e privati attraverso Piani Attuativi che interessano generalmente aree ai margini delle zone già urbanizzate.

Si tratta in generale di previsioni ben strutturate, correttamente rapportate alla trama dell'edificato esistente e finalizzate a costituire definizione del bordo e/o del margine della città, che si caratterizzano e si differenziano per la loro specifica densità e configurazione. Opportuna appare inoltre l'individuazione delle zone C2/RS - per altro già sperimentata con la precedente *Variante alla Residenza* - assegnata ora a circa il 50% delle nuove aree di

espansione, che consente al Comune di acquisire notevoli porzioni di standard secondari in precedenti aree con vincolo decaduto.

Per le due grandi aree di espansione localizzate ad est, nell'area di Bissuola-Favaro ed ad ovest, in quella di Gazzera (nella prima con circa 4.000 nuovi abitanti e nella seconda con 2.500), risulta di fondamentale importanza la stretta connessione tra la nuova viabilità a loro diretto supporto ed il sistema infrastrutturale delineato dal Piano.

Mentre l'intervento residenziale di Favaro non sembra offrire motivi di contrasto - fatto salvo quanto esposto al successivo punto 15 - in quanto gli interventi programmati (prolungamento Via Valenari e complanare alla Via Orlanda) contribuiscono ad alleggerire il traffico che gravita su Favaro, diversamente l'area di espansione residenziale della Gazzera suscita alcune perplessità.

Infatti questa previsione, seppur dotata di un'arteria viaria che risulta senz'altro fondamentale per i collegamenti nord-sud (connette il tessuto di Chirignago con il Forte Gazzera dove si aggancia via Brendole e quindi alla rete viaria che porta in Via Castellana), trova più esplicito riferimento infrastrutturale nel sistema viario ipotizzato del c.d. "passante dei bivi", per il quale - senza entrare nel merito di possibili nuovi scenari offerti dalla eventuale possibilità di riutilizzo del tratto ferroviario da parte regionale - appare difficile ipotizzare tempi di realizzazione. Con ciò, si potrebbe determinare per le nuove aree di espansione, la carenza di adeguato supporto di viabilità di collegamento che alleggerisca il notevole traffico esistente, andando ulteriormente a gravitare solo sull'attuale struttura viaria (via Miranese e via Asseggiano), già compromessa.

1. Appare pertanto opportuno ridimensionare gli interventi edificatori proposti, ritenendo - in questa fase - di limitarli alla sola parte a nord di via Asseggiano (C2/RS_88) proprio in considerazione delle caratteristiche viarie della nuova strada da attuare (non solo a servizio dell'area di espansione, ma anche di futura connessione con via Brendole), **proponendo** per converso, lo stralcio delle aree **C2/RS_89** e **C2_76** (interventi a sud della stessa via) in quanto gravitanti non solo sulla medesima viabilità (già fortemente interessata da traffico di attraversamento), ma anche sulla trafficatissima via Miranese (**proposta di modifica, art. 46 della LR 61/85**). Il Comune potrà eventualmente riproporle, in sede di controdeduzioni, qualora venga dimostrato, con opportuni studi sui flussi di traffico, l'idoneità dei percorsi e/o progettato un idoneo sistema viario di collegamento che garantisca accettabili livelli di accessibilità delle aree.

Le nuove aree centrali

La proposta di Piano riguardante la rimodellazione delle aree lungo l'asse ferroviario, con la previsione dello scavalco dei binari tramite la nuova piazza pedonale tra via Capuccina e il cavalcavia di Corso del Popolo, appare decisamente importante per la connotazione delle aree centrali.

Idonei appaiono in questo senso i progetti di ricomposizione (RTS_2; DRU_9; RTS_3), dotati di previsioni particolareggiate che ne affinano i contenuti progettuali, affinché la grande piazza - inserita nel più vasto progetto di ricomposizione che coinvolge via Cà Marcello, via Torino, il prolungamento del parco di S.Giuliano all'area dei gasometri AGIP, il nuovo accesso da sud alla zona industriale di porto Marghera - si ponga come punto centrale della città (nuovo baricentro) che si connette con la riqualificazione morfologica delle aree che gravitano su via Capuccina a nord e via F.lli Bandiera a sud.

Per gli ambiti prevalentemente residenziali, il processo di trasformazione messo a punto per conseguire il miglioramento della complessiva qualità urbana delle aree centrali di "completamento", risulta sicuramente apprezzabile proprio per il contenuto strategico dell'ipotesi progettuale, volto a determinare in primo luogo, un cambiamento culturale nell'approccio al tema della ri-progettazione della città; mentre per converso, le indicazioni normative non sempre appaiono coerenti con le disposizioni di legge.

2. Infatti, la concessione volumetrica aggiuntiva rilasciabile *una-tantum* indipendentemente dallo sfruttamento o meno dell'indice di piano, comporta un innalzamento volumetrico che porta - in alcuni casi - ad un indice fondiario superiore a 5 mc/mq fissati dall'art. 23, comma 2 della LR 61/85 per le zone di completamento.
Si ritiene tale previsione non assentibile, e **si prescrive** pertanto la specifica prescrizione nel disposto normativo (NTSA, Capo III°).
3. Inoltre, appare opportuno che qualsiasi intervento comportante la "concessione aggiuntiva" sia subordinato alla preventiva redazione di S.U.A. affinché venga garantita la corretta composizione planivolumetrica dell'edificio e/o dei gruppi di edifici coinvolti, nel rispetto del DM 1444/68. **Si prescrive** pertanto l'inserimento della specifica regolamentazione nel disposto normativo (NTSA, Capo III°).

La riqualificazione ambientale del territorio esterno

La costruzione del progetto per il Bosco di Mestre implica una riflessione su alcuni temi: gli ambiti di riferimento, che interessano anche le *aree di interesse paesistico-ambientale* normate dall'art. 21 lett. a) del PALAV (oltre a quelle normate dall'art. 22 di *riqualificazione ambientale attraverso riforestazione*) e i contenuti normativi per l'incentivo alla forestazione da parte dei soggetti coinvolti.

Per il primo aspetto, si ritiene che lo scenario delineato per il compimento del grande progetto ambientale del bosco che, tra l'altro, oltre alla piantumazione dei diversi terreni agricoli si impegna nella ricostruzione delle condizioni dell'apparato irriguo e di scolo dei fondi agricoli, costituisca un metodo di lettura condivisibile delle direttive del PALAV per le *aree di interesse paesistico-ambientale*, che "... costituiscono ambiti preferenziali per la realizzazione di parchi territoriali" (cfr NTA art. 21/a-Direttive).

4. Per il secondo aspetto, va chiarita l'intenzione perseguita dalla norma che, consentendo la realizzazione di volumetrie non appartenenti alla categoria delle opere realizzabili in area agricola secondo la vigente legge di settore (LR 24/85), non trova coerenza con tale disciplina. Purtroppo, riconoscendo nelle finalità del progetto del bosco un più ampio carattere di riqualificazione ambientale che interessa quindi l'intera collettività e pertanto sostanzialmente condivisibili, appare più opportuna una classificazione territoriale consona con i contenuti pubblicistici della destinazione finale dell'area da destinare a bosco, che possa quindi comprendere la possibilità di realizzazione di alcune attività compatibili, per le quali viene definita la superficie minima d'intervento e la formazione boschiva prescritta (incentivo).
Si prescrive pertanto di riclassificare tutta le aree da "E5" a "*F Speciale-Bosco di Mestre*" senza alcun obbligo di assoggettamento ad esproprio.

5. Per l'area classificata "E5" di agroforestazione localizzata in prossimità della foce del Dese in località Montiron e delimitata dal corso d'acqua e dal bordo lagunare (Palude di Cona), trattandosi di un ambito di indubbia sensibilità ambientale, (artt. 17, 18 e 21/a del PALAV) e contigua ad aree di importanza comunitaria (SIC IT 325005 e SIC IT 325015), si ritiene che le trasformazioni fisiche del suolo agricolo e quelle derivanti dai nuovi possibili interventi edificatori debbano essere accompagnate da una preventiva valutazione della significatività degli impatti e degli effetti, basata sulle risultanze dell'apposita *Relazione di Incidenza ambientale* ai sensi del DPR n. 357/1997, secondo le direttive regionali di cui alla DGR n. 2803 del 4.10.2002, per la stretta connessione della zona con le aree lagunari di importanza comunitaria.
Si propone quindi la riclassificazione dell'area in "E2.3" (**proposta di modifica, art. 46 LR 61/85**).

Gli ambiti di riordino ambientale in zona agricola

L'iniziativa comunale per regolare l'attività edificatoria consentita nelle sottozone E3 (c.d. seconda casa) risulta generalmente apprezzabile per quanto finalizzata alla concentrazione dei volumi altrimenti edificabili in ambiti sparsi (art. 40.3.2 NTSA - perimetri individuati nelle tavole progettuali), interpretando i principi della LR 24/85 anche quale ulteriore possibilità di futuro riconoscimento di aggregati abitativi.

6. Tuttavia, si esprimono alcune perplessità in ordine alle disposizioni normative e al "premio volumetrico" spettante al proprietario ospitante che, se da un lato si sostanzia come una sorta di "indennizzo", dall'altro non appare riconducibile - secondo la formulazione proposta dal Comune - alla vigente normativa.

Si propone quindi lo stralcio dell'intera norma che sembra in contrasto con la LR 24/85 (**proposta di modifica, art. 46 della LR 61/85**), pur rilevando tuttavia che il Comune - in sede di controdeduzioni - possa approfondire i contenuti della disciplina, provvedendo pure a modificare il testo dell'art. 40.3.2 fissando un limite *massimo di 600 mc* quale capacità edificatoria ammissibile, ai sensi dell'art. 5, primo comma della LR 24/85, raggiungibile quale sommatoria della cubatura "concedibile" da tre soggetti provenienti dalla sottozona E3 (200 mc ciascuno, in luogo dei 300 mc proposti), con il minimo di due. Si ritiene inoltre che *gli interventi edilizi siano subordinati ad apposita convenzione con obbligo dei soggetti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (servizi a rete e parcheggi), ovvero a SUA qualora la pluralità d'interventi lo renda necessario.*

Previsioni non conformi alle direttive del PALAV

Alcune zone residenziali di espansione e alcuni riconoscimenti dell'edificato residenziale esistente, ricadono in zona tutelata dall'art. 21/a del PALAV. Ritenendo che il nuovo Piano sia sostanzialmente adeguato al P. d'A. regionale, sono da considerarsi ammissibili soltanto quelli in cui siano effettivamente riscontrabili le condizioni poste dall'art. 21 lett. a) e contenute al comma 7° delle "Prescrizioni e vincoli", ovvero, trattandosi di zone residenziali C2/RS è riscontrabile il limitato interessamento dell'area edificabile in quella tutelata a fronte della cessione a verde pubblico del rimanente ambito.

7. Tuttavia **si prescrive** che le espansioni residenziali dispongano delle integrazioni progettuali descritte alla lettera b) del citato art. 21 delle norme del PALAV, qualora non appartengano alle specifiche zone C2/RS.
8. Per le zone C2/RS non aventi le caratteristiche sopracitate, **si prescrive lo stralcio** della zona C2/RS_71 Terraglio, mentre per le zone C2/RS_72 Zelarino in fregio al f. Marzenego e C2/RS_69 Trivignano in prossimità del centro storico minore di Trivignano, **si propone** il non accoglimento **ai sensi dell'art. 46 della LR 61/85**; analoghe considerazioni vengono espresse per le nuove C2/RS inserite a seguito dell'accoglimento di osservazioni (C2/RS_93 Marocco Est e C2/RS_95 Zelarino), a cui si rinvia per le valutazioni all'apposito capitolo. Si segnala inoltre che per talune aree, sono state formulate le osservazioni geologiche (a cui si rinvia all'apposito capitolo) che ne segnala la loro compromissione sotto l'aspetto idraulico e idrogeologico.
9. Analogamente e per quanto precedentemente espresso, **si propone** di non ritenere accoglibili gli ampliamenti delle sottozone E4 e C1.1 che individuano nuovi lotti liberi interclusi; tali aree pertanto vengono stralciate (**proposta di modifica, art. 46 della LR 61/85**);
10. Si è riscontrato inoltre in cartografia la non perfetta corrispondenza delle *aree di interesse paesitico-ambientale* normate dall'art. 21 lett. a) del PALAV; pertanto **si prescrive** che le sottozone E2 e E3 appartenenti agli ambiti tutelati dal P.d'A. regionale assumano la

classificazione rispettivamente "E2.3" e "E3.2" così come disciplinate dall'art. 40.4.2 delle NTSA.

11. **Si prescrive** inoltre l'adeguamento della cartografia di progetto, riportando la fascia di rispetto inedificabile di ml 100 lungo il Terraglio e lungo il Naviglio Brenta, per le zone agricole e per le nuove zone di espansione (ex zone agricole vigenti), ai sensi dell'art. 33 del PALAV. In tal senso sono condizionate le previsioni edilizie della zona C2/RS_21, della nuova C2/RS_91 e della nuova C2/RS_77.
12. Per il più vasto ambito territoriale a sud di via Orlanda-SS 14 Triestina e con affaccio lagunare, compreso tra S.Giuliano e l'abitato di Tessera, tutelato dall'art. 21/a del PALAV, le nuove previsioni riguardanti le zone D/RU-6 e D3.2b (campeggio), D3.4a (darsena), D/RU_11 (attività produttive Canal Salso), C1.1 residenziale, non risultano ammissibili dal suddetto P. d'A. regionale (per la zona D3.4 non si riscontrano inoltre i contenuti di ammissibilità di cui agli artt. 44 e 45). Tali zone vengono pertanto stralciate (per queste il Comune proponeva "variante al PALAV") e riassumono la classificazione di zona vigente (**proposta di modifica, art. 46 della LR 61/85**).
Tuttavia per alcune di loro, trattandosi non di semplici episodi bensì di attività insediate da lungo tempo, di notevoli dimensioni e di notevole impatto paesaggistico, si ritiene che il Comune - in sede di controdeduzioni - possa eventualmente formulare una proposta di dettaglio, accompagnata da scheda progettuale ai sensi degli artt. 9 e 10 della LR 61/85, con la quale siano verificate le condizioni di ammissibilità e di compatibilità ambientale, anche in rapporto alla salvaguardia dei valori ambientali del più vasto ambito lagunare tutelato ed individuato come Sito di Interesse Comunitario (SIC IT 3250005).
13. Per l'insediamento produttivo sul Canal Salso (in cartografia D/RU_11), fatto salvo quanto prescritto al punto precedente, il Comune potrà inoltre verificare - sempre in sede di controdeduzioni - l'eventuale compatibilità delle funzioni assegnate o da assegnare con quelle appartenenti al progetto del Parco di San Giuliano.
14. Infine, per l'ampliamento della vigente zona di espansione residenziale *C2.1 di Tessera* già interessata dalle disposizioni di cui all'art. 21/a del PALAV, si ritiene ammissibile la sola previsione adottata con DCC 16/1999, ritenendo l'ulteriore estensione successivamente proposta a seguito della riadozione e ripubblicazione, contrastante con le condizioni di ammissibilità come precedentemente espresso nelle premesse di questo capoverso.
Si prescrive quindi lo stralcio dell'area oggetto di riadozione con DCC 18/2002, che riassume pertanto la previgente destinazione di zona. Le medesime motivazioni valgono anche per la nuova zonizzazione (C2/RS_106) introdotta a seguito dell'accoglimento di un'osservazione, a cui si rinvia per le valutazioni all'apposito capitolo. Per tali nuove previsioni, tra l'altro, non è fornita la *Relazione di Incidenza ambientale* ai sensi del D.P.R. n. 357/1997 secondo le direttive regionali di cui alla DGR n. 2803 del 4.10.2002.
Per lo stralcio della nuova previsione viaria a sud dell'abitato di Tessera, si vedano le motivazioni esposte al successivo punto 15.
15. Qualche contraddittorietà si è riscontrata inoltre in merito al tema della SS 14 "Triestina" ovvero all'adeguamento del Piano alle direttive dell'art. 47 del PALAV. Il Comune infatti, da un lato propone una normativa di semplice rimando alle prescrizioni del P.d'A., che prevede tra l'altro - in attesa dell'approvazione di uno specifico studio - il divieto di "nuovi accessi", dall'altro propone delle nuove viabilità che si interconnettono con la statale (nuovi accessi dalla nuova "complanare" di Via Orlanda e nuovi accessi prima dell'abitato di Tessera).
Si propone quindi lo stralcio dei due tronchi stradali in prossimità di Tessera, che tra l'altro non presentano alcuna soluzione razionale d'innesto con la "Triestina", mentre per gli accessi afferenti alla "bretellina" di via Orlanda, le cui caratteristiche geometriche appaiono meglio strutturate, in luogo dello stralcio, dovrà essere prodotto lo "studio" in l'adeguamento al PALAV almeno del tratto urbano di Campalto, su cui insistono (**proposta di modifica, art. 46 LR 61/85**).

Le Norme Tecniche di Attuazione

Il corredo normativo del Piano è corretto e particolarmente dettagliato (ed anche decisamente voluminoso) comprendendo oltre alle consuete Norme Tecniche di Attuazione e al *fascicolo* delle tabelle e schede degli ambiti soggetti a strumento attuativo, anche una serie di *Allegati alle NTSA* che trattano specifiche tematiche: *Progetto ambientale-Direttive ed indirizzi; Trasformazione del paesaggio urbano; Guida alla progettazione dei nuovi insediamenti residenziali*, corredati - i primi due - di tavole progettuali.

Le NTA 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).

16. Per le Norme Tecniche Generali di Attuazione (**NTGA**), norme valide per tutti i nuovi Piani Urbanistici del Comune di Venezia, **si prescrivono le seguenti modifiche:**

- aggiornamento del testo, demandando al Comune l'inserimento delle modifiche regionali già introdotte a seguito dell'approvazione delle precedenti Varianti al PRG ora vigenti (Variante Isola del Lido, Variante Isola di Murano e Variante Isola di S.Erasmo), trattandosi di testo normativo unificato per la parte generale;
- aggiornamento del testo sostituendo, ove compare, l'espressione "concessione edilizia o autorizzazione edilizia" con "*permesso di costruire o denuncia di inizio attività*" in conformità al D.P.R. 6.06.2001, n. 380 (Testo Unico in materia edilizia);
- stralcio dell'intero testo dell'**art. 16** che va sostituito con le disposizioni contenute nell'art. 14 del D.P.R. 6.06.2001, n. 380 (Testo Unico in materia edilizia);
- in merito invece all'intervenuta sentenza del T.A.R. Veneto, confermata dal Consiglio di Stato, di annullamento dell'art. 18, comma 7° delle vigenti NTA (non ammissibilità deroga della distanza tra fabbricati prescritta dal DM 1444/68), si ritiene che il corrispondente art. 6.4 delle NTGA del Piano in esame, possa essere mantenuto nella sua formulazione a condizione venga inserita la prescrizione normativa riguardante il rispetto della disciplina di cui al DM 2.4.1968 n. 1444. Il testo viene così modificato:
 - **Art. 6.4** : alla fine aggiungere: "*fatto salvo il rispetto della disciplina di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444*".

Per le Norme Tecniche Speciali di Attuazione (**NTSA**), che sono state riscritte sia per adeguarle ad una comune impostazione metodologica (riprendendo quindi parti del testo vigente), sia per introdurre nuova normativa, sono necessarie alcune modifiche in adeguamento alle vigenti disposizioni di legge e regolamentare.

In particolare non si condividono:

Art. 31 - *Sottozona per alberghi*: la possibilità di ampliamento generalizzato (20%) per le strutture ricettive alberghiere senza alcuna scheda progettuale che ne verifichi il corretto inserimento planivolumetrico e la dotazione delle aree per servizi; il Piano tra l'altro non ha provveduto ad individuare tali strutture, fornendo solamente la normativa, che si ritiene applicabile, con esclusione quindi degli ampliamenti, nelle aree residenziali in quanto compatibili, fatte salve le disposizioni contenute nella LR 4.11.2002, n. 33 "Testo Unico delle leggi regionali in materia di turismo"; non è pure condivisibile l'indicazione di "sottozona" non avendo il Piano "zonizzato" tali strutture, con apposita classificazione territoriale omogenea;

Art. 37 - *Attività produttive isolate*: la possibilità di ampliamento generalizzato (40% della Sp esistente per attività da confermare e del 10% per quelle da bloccare) proposto senza alcuna scheda progettuale che ne verifichi la compatibilità ambientale, il corretto inserimento planivolumetrico e la dotazione delle aree per servizi trattandosi di attività in zona impropria,

ricadenti quasi esclusivamente in area agricola. Da tale normativa sono comunque escluse, in quanto opportunamente disciplinate, le attività certificate nell'apposita Variante al PRG ai sensi della LR 11/87;

Art. 40.3.2 – *Edificabilità nelle sottozone E3*: le disposizioni normative e la capacità concedibile "una-tantum" per le motivazioni espresse al precedente punto 6;

Art. 42.5 – *Interventi ammessi nelle sottozone E5*: la specifica classificazione di zona per le motivazioni espresse al precedente punto 4;

Art.44.2 – *Interventi sugli edifici esistenti nelle zone agricole*: le trasformazioni edilizie e le modifiche d'uso degli annessi rustici non più funzionali alle esigenze di conduzione del fondo, in quanto non corredati di preventiva indagine agronomica che ne attesti la non più funzionalità e di apposita scheda progettuale che, per singolo caso, documenti la congruità delle trasformazioni ammissibili.

Altri articoli oggetto di particolari modifiche sono:

Art. 29 - *Sottozona D.3.4 – Attrezzature per la nautica da diporto - Porti turistici* : la disciplina non trova riferimento nella presente Variante;

Art. 30 – *Sottozona D.3.5 – Aggregazioni ricettive* : la disciplina contenuta nei commi 30.1, 30.2 e 30.3 non trova riferimento nel territorio della Terraferma, permanendo le apposite disposizioni per gli ambiti disciplinati dai successivi commi 30.4 e 30.5;

Art. 81 - *Piano Ambientale del Bosco di Mestre*: si integra la normativa inserendo la prescrizione che per queste particolari zone (anche a seguito delle precedenti modifiche introdotte al punto 4), 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.

17.Relativamente alle **NTSA**, pertanto, **si prescrivono le seguenti modifiche (tra parentesi ed in grassetto - ove ricorra il caso - il riferimento all'art. 46 della LR 61/85 per le modifiche diverse da quelle d'ufficio introdotte ai sensi dell'art 45 della LR 61/85):**

Art. 8 : dal titolo, stralciare "e B4";

Art. 8.6: aggiungere dopo "non sia finestrata", l'espressione: "fatto salvo il rispetto della disciplina di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444";

Art. 11.3 : alla lettera c) stralciare "o porzioni di pareti";

Art. 13.3: alla lettera b) aggiungere alla fine "con un minimo di ml 10";

Art. 18.3 : stralciare il periodo "all'interno dell'ambito e via Piave";

Art. 19.1 : alla fine aggiungere la seguente frase: "In ogni caso l'applicazione delle norme del presente Capo III° non potrà comportare un indice di densità fondiaria superiore a 5 mc/mq.";

Artt. 19, 20 21,22,23 : i testi vanno aggiornati stralciando i riferimenti alla "concessione diretta" in quanto tutti le modalità d'intervento sono soggette a S.U.A.;

Art. 24.2: alla fine, di seguito, aggiungere: "da attuarsi attraverso S.U.A.";

Art. 25.2: alla fine, di seguito, aggiungere: "da attuarsi attraverso S.U.A.";

Art. 28: l'intero testo va aggiornato con le disposizioni contenute nella LR 4.11.2002, n. 33 "Testo Unico delle leggi regionali in materia di turismo";

Art. 29 : stralciare l'intero testo;

Art. 30: dal testo vanno stralciati i commi 30.1, 30.2 e 30.3;

Art. 31: sostituire il titolo "Sottozone per alberghi" con: "*Strutture ricettive alberghiere*";

Art. 31.1: sostituire "Legge Regionale 3 Maggio 1988, n. 24" con "Legge Regionale 4 novembre 2002, n. 33";

Art. 31.2: stralciare la frase. "*Per tali strutture struttura li consentano*";

Art. 31.3: stralciare la lettera a) ed il corrispondente testo;

Art. 34 bis : dopo la lettera d) aggiungere la nuova lettera e) con il seguente testo: "*e) per gli interventi ricadenti in ambiti soggetti a tutela paesistico-ambientale ai sensi dell'art. 21 lettera a) delle PALAV, dovranno essere adottate le prescrizioni ambientali contenute nel successivo art. 40.4.2*";

Art. 37.2.2 - attività produttive isolate da confermare: stralciare l'intero testo e sostituirlo con quello riportato al successivo art. 37.3.1, così come aggiornato con le modifiche introdotte; **(proposta di modifica, art. 46 LR 61/85)**

Art. 37.3.2 - attività produttive isolate da bloccare: stralciare la frase: "*è ammesso l'ampliamento ... della Sp esistente.*"; **(proposta di modifica, art. 46 LR 61/85)**

Artt. 39 e 40 : il testo va aggiornato alle disposizioni contenute nella LR 27.12.2002 n. 35 e precisamente ai limiti stabiliti dall'art. 1, comma 8, lettere a), b) e c);

Art. 39.1 - ultimo alinea: stralciare la lettera "E5" e modificare il corrispondente testo inserendo alla fine, prima della punteggiatura, il seguente periodo: "*sono classificate F Speciale - Bosco di Mestre, senza alcun vincolo espropriativo*";

Art. 40.3.2 : è interamente stralciato; **(proposta di modifica, art. 46 LR 61/85)**

Art. 40.4.2 : alla fine inserire il seguente nuovo comma: "**40.4.3** In tali zone non è consentita l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari; le insegne i cartelloni indicatori di pubblicità, servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, attrezzature ricettive ed esercizi pubblici esistenti nelle immediate adiacenze sono subordinati alla predisposizione di quanto stabilito al comma 2°, ultimo alinea dell'art. 21 lett. a) delle NTA del PALAV";

Art. 42.5: il testo va modificato conseguentemente alle modifiche proposte al precedente punto 4; mentre va aggiunta alla fine la seguente frase: "*Per la progettazione di tutte le parti relative al verde boscato, dovrà essere fatto riferimento alle direttive e indirizzi del "Progetto Ambientale" allegato al presente Piano*"; inoltre ove compare nel testo degli articoli di cui al Capo V° la classificazione "E5" questa va sostituita con "F Speciale-Bosco di Mestre";

Art.44.2: stralciare il periodo "*è ammesso il cambio d'usoarticoli 37.3 e 37.4*"; **(proposta di modifica, art. 46 LR 61/85)**

Art. 46.9: dopo l'espressione "*con aumento di volume*" inserire: "*massimo di 150 mc*";

Art. 59.2: il testo va aggiornato a quello vigente (ex art. 73 NTA) e pertanto alla fine viene aggiunta la seguente frase: "*Il volume massimo realizzabile per tali strutture non sarà superiore ad un indice di edificabilità territoriale (It) di 0,5 mc/mq.*";

Art. 71: correggere "art. 76" con "art.78";

Art. 78.1: stralciare l'espressione "*e parziale variante*"; inoltre alla fine del testo inserire il seguente nuovo comma: "**78.3** *E' inserita una fascia di rispetto inedificabile di ml 100 lungo il Terraglio e lungo il Naviglio Brenta.*";

Art. 81.2 : l'ultima frase viene così sostituita: "*Il P.A.B. dovrà essere predisposto e approvato con le modalità, i contenuti e le procedure previste degli artt. 9 e 27 della LR 40/84*"; **(proposta di modifica, art. 46 LR 61/85)**

18. Si prescrivono inoltre le ulteriori seguenti modifiche alle NTSA:

- in generale, ove compare nel testo l'espressione "*concessione edilizia o autorizzazione edilizia*" questa va sostituita con "*permesso di costruire o denuncia di inizio attività*" in conformità al D.P.R. 6.06.2001, n. 380 (Testo Unico edilizia);
- NTA-Allegati alle NTSA: **Scheda norma RTS n. 2:** al capoverso PRESCRIZIONI va inserita la seguente frase: "*Prima della redazione del progetto-guida andranno acquisite le intese con le ferrovie dello stato*".

OSSERVAZIONI GEOLOGICHE

Dall'esame della variante DCC n. 16 del 25/01/99 al Piano Regolatore del Comune di Venezia e della documentazione geologica esistente realizzata nel 1988, è emerso che alcune zone di variante ricadono in aree che vengono classificate, dalla "Carta delle penalità ai fini edificatori" (Tav. 10.5 allegata al P.R.G.), come pessime. Con le seguenti distinzioni:

- Le zone C2/RS_78 Gazzera e C2/RS_111 Viale Vespucci, aree classificate "pessime di tipo B", ricadono in terreni di tipo alluvionale costituiti da sabbie limose a permeabilità medio bassa. Alcune di queste zone sono state soggette in passato ad operazioni di imbonimento. Nella relazione geologica allegata al P.R.G. queste aree vengono considerate come compromesse da una situazione idraulica inadeguata, recuperabili, probabilmente, ad una migliore qualifica dei terreni solo con interventi circoscritti della rete scolante a seguito di studi specifici e preventivi, come indicato nel D.M. 11/03/88.

In caso di nessun intervento o, se dopo le opere di bonifica, le condizioni idrauliche e geotecniche dei terreni si dimostrassero ancora poco idonee, l'edificabilità dovrebbe essere preclusa.

- Le zone: C2/RS_93 Marocco Est e C2/RS_94 Marocco Ovest; C2/RS_72 Zelarino ovest e C2/RS_95 Zelarino; C2/RS_73 via Pitica-Nereidi e C2/RS_87 Zelarino Selvanese; C2/RS_6 Passo Campalto; D/RU_11 Canal salso; D3.4a Can. Osellino-Campalto; Zona F5 Off. Aeronavali (vigente, ovvero nuova D4.a/oss.); zona F8 ex PdL AEV (nuova D4.a/oss.), ricadono sempre in terreni alluvionali sabbioso limosi con permeabilità medio bassa, ma con problemi di tipo idraulico più accentuati in quanto zone imbonite, o sovrassature con falda superficiale e cattivo drenaggio, o soggette ad esondazioni fluviale o sommerse per mareggiata

Anche in queste situazioni la classificazione "pessima di tipo A" viene data in quanto terreni con situazioni idrauliche ed idrogeologiche seriamente e permanentemente compromesse. La sistemazione definitiva delle diverse condizioni di degrado, come riportato nella relazione geologica allegata al P.R.G. ed evidenziato nel parere emesso dal Servizio Geologia Regionale il 9 giugno 1997, impone interventi radicali la cui realizzazione richiede un'analisi dettagliata che interessi più discipline e che tenga conto di più componenti.

In ogni caso nei terreni di questa classificazione si sconsigliano ulteriori sviluppi urbani, comprese le eventuali aree di completamento, negando l'edificabilità anche per gli impianti industriali, artigianali o rurali, con la sola possibilità di interventi nelle zone già compromesse da manufatti esistenti e dove insistono realtà già consolidate.

Tali limitati ampliamenti dovrebbero, inoltre, essere autorizzati solo in presenza delle più serie garanzie di difesa degli agenti inquinanti delle acque superficiali e/o sotterranee.

Tutte le pregiudiziali di cui sopra potrebbero cadere solo dopo la realizzazione degli auspicati interventi di risanamento, di bonifica idraulica e di riordino definitivo del territorio e le aree in questione ricevere una migliore qualifica.

Vi sono poi delle aree, zona E2.3 Via Bottenigo (nuova D/RU_14/oss.); zona ex PIP Cà Emiliani (nuova D4.a/oss.); zona D3.5.b-1 ex Fornaci Perale; Zona E3.2_Actività da trasferire Loc. Cà Brentelle (nuova C1.1/oss.), che sono caratterizzate da terreni di tipo alluvionale sabbioso-limosi o argilloso-limosi con permeabilità medio bassa che, nella "Carta delle penalità ai fini edificatori (Tav. 10.5 allegata al P.R.G.), vengono classificati scadenti in quanto si trovano in zone sovrassature con falda superficiale e scarso drenaggio o in prossimità del fiume Brenta. In queste situazioni l'edificabilità è condizionata e richiede interventi specifici anche per la superficialità della falda, facilmente tangente al piano campagna, che escluderebbe la costruzione di piani scantinati.

Ogni utilizzo geotecnico dei terreni, il dimensionamento ed il tipo di fondazione sono legati alla verifica mediante indagine geognostica come previsto dal D.M. 11/03/88. Si dovrà infatti accertare la profondità dell'orizzonte freatico e l'assenza di strati di torba e materiale organico nell'immediato sottosuolo, che rendono le risposte geotecniche estremamente variabili.

In conclusione, e ad integrazione di quanto precedentemente espresso, si ritiene fondamentale, viste le problematiche emerse dallo studio della Variante DCC n. 16 del 25/01/99 al Piano Regolatore del Comune di Venezia e della documentazione geologica esistente, condizionare le eventuali nuove edificazioni all'acquisizione del parere delle autorità idrauliche competenti.

19. **Per quanto sopra**, a prescindere dalle valutazioni e dalle determinazioni già assunte per le singole aree come riportato ai punti precedenti, **si propone lo stralcio delle Zone:** C2/RS_78 Gazzera; C2/RS_111 Viale Vespucci; C2/RS_93 Marocco Est e C2/RS_94 Marocco Ovest; C2/RS_72 Zelarino ovest e C2/RS_95 Zelarino; C2/RS_73 via Pitica-Nereidi e C2/RS_87 Zelarino Selvanese; C2/RS_6 Passo Campalto; D/RU_11 Canal salso; D3.4a Can. Osellino-Campalto; Zona F5 Off. Aeronavali (vigente, ovvero nuova D4.a); zona F8 ex PdL AEV (nuova D4.a). **(proposta di modifica, art. 46 LR 61/85)** [in corsivo le aree introdotte a seguito di osservazioni accolte dal Comune, per le quali si rinvia alle determinazioni esposte al capitolo OSSERVAZIONI].

Il Comune – in sede di controdeduzioni – potrà acquisire il parere delle autorità idrauliche competenti in merito alle verifiche da attuare per la rimozione delle condizioni penalizzanti dal punto di vista idraulico posto che, per la Variante Generale in esame, non ha prodotto il parere obbligatorio dei Consorzi di Bonifica ai sensi dell'art. 10 del PTRC.

ULTERIORI PRESCRIZIONI

20. Nelle tavole di progetto mancano (sono solo indicate in legenda) le individuazioni delle fasce di rispetto stradale, autostradale ai sensi del DM 1404/68 e ferroviario: **si prescrive** l'inserimento dell'apposita precisa indicazione negli elaborati grafici.

21. Risultano approvate alcune **varianti ai sensi del 4° comma art. 50 LR 61/85**, successivamente all'adozione della variante generale in questione, per le quali il Comune (nota del 20.10.2003, con allegato elenco) ha manifestato la propria volontà relativamente al mantenimento di tali indicazioni, trattandosi di provvedimenti assunti dopo l'adozione del piano. Tali modifiche pertanto andranno inserite d'ufficio.

22. Gli elaborati inoltre dovranno essere aggiornati con i progetti approvati a seguito degli "Accordi di programma" relativi al Sistema Ferroviario Metropolitano regionale (SFMR) e al programma per l'eliminazione dei passaggi a livello, che hanno comportato variante allo strumento urbanistico comunale.

23. Le tavole di progetto alle scale 1:5000 e 1:2000 vanno aggiornate in conformità alla DGR n. 1624 del 11.04.2000 di approvazione definitiva della "V.PR.G per lo stadio di Tesserà", intervenuta dopo l'adozione del presente Piano.
24. Per il caso di reiterazione di vincoli a fini espropriativi si ritiene opportuno ricordare al Comune che, a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 179 del 20.05.1999, sussiste in capo allo stesso, l'obbligo di prevedere l'indennizzo da corrispondere ai proprietari.

LE OSSERVAZIONI

A. OSSERVAZIONI PERVENUTE IN COMUNE

DCC n. 105/2001 e DCC n. 7/2002 (correzione errore materiale)

In sede di esame, il Comune ha catalogato le **1495 osservazioni complessivamente pervenute** (e più precisamente le **2440** proposte di modifica singolarmente valutate e controdedotte), raccogliendole in 12 categorie di aggregazione, esprimendosi poi sulla scorta dei **criteri** definiti nella *Relazione* (Allegato B alla delibera di C.C. n. 105/2001 di controdeduzioni). La catalogazione attraverso i criteri definisce n. 35 casistiche con numerose disaggregazioni del singolo criterio generale (sub-criterio), quale approfondimento del tema trattato dall'osservazione in rapporto ai criteri informativi del Piano.

I pareri di tutte le osservazioni sono indicati negli elaborati allegati alla delibera di Consiglio Comunale n. 105/2001 (Allegati C - Fascicoli dal n. 1 al n. 60); questi ultimi constano di schede che contengono i dati essenziali ed il parere del consiglio per ciascuna proposta di modifica.

La successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 14.1.2002 ha inoltre modificato alcune determinazioni in merito ad una osservazione.

- In sede di discussione delle osservazioni sono stati introdotti dal Consiglio Comunale numerosi **emendamenti** che hanno comportato, alcune volte, la sostanziale modifica della proposta di parere predisposto (secondo i criteri) per le valutazioni del consiglio comunale.

Tali *emendamenti* raccolti in due fascicoli (allegato n. 1 e n. 2) sono corredati di tutte le nuove schede che sostituiscono quelle di cui alla proposta della Giunta Comunale.

- In altri casi, il Comune, esercitando la facoltà di modificare lo strumento adottato condividendo le osservazioni presentate, ha provveduto ad accogliere (totalmente o parzialmente) **274** proposte di modifica attraverso la procedura di ripubblicazione prevista dall'art. 70 della LR 61/85. Le modifiche sono evidenziate nella cartografia di sintesi in scala 1:10.000 (sostanzialmente modifica alla viabilità e completamenti progettuali che interessano porzioni di territorio che non erano state interessate da alcuna osservazione) e nel testo delle NTGA-NTSA integrato (modifiche al contenuto della normativa di attuazione che assumono un oggettivo interesse generalizzato).

Complessivamente delle **1495 osservazioni** presentate e controdedotte (secondo i criteri definiti nella "Relazione - Allegato B" integrativa all'atto deliberativo), il Comune (a seguito di **emendamenti** introdotti dal Consiglio), ne ha accolte **293**, parzialmente accolte **426** e respinte **776**, ovvero, rispetto alle 2440 proposte, ha espresso parere favorevole per 618 istanze, parere parzialmente favorevole per 495 istanze e parere non favorevole per 1327 istanze.

Il complesso delle modifiche al Piano conseguenti all'espressione di parere favorevole o parzialmente favorevole all'accoglimento delle osservazioni è stato valutato dal Comune in termini di incremento del dimensionamento insediativo residenziale di circa 2638 abitanti

teorici (sono circa 395.700 mc). Tale incremento, rappresentante circa il 9% del fabbisogno complessivo del Piano, è stato ritenuto sostanzialmente sostenibile rispetto all'impianto urbanistico adottato, anche in considerazione del conseguente incremento di aree al Demanio Comunale da destinare a spazi pubblici attrezzati per effetto della rilevanza degli ambiti da assoggettare a zone C2 di tipo RS, che comportano la cessione di una consistente quantità di aree con destinazione pubblica.

E' stata pure affrontata la verifica del dimensionamento delle aree a servizi alla luce degli incrementi quantitativi sopra descritti, certificando in apposite tabelle integrative alla tab. 14 di Piano, il soddisfacimento delle quantità di legge e la complessiva sovrabbondanza.

In generale, rispetto ai criteri in base ai quali in Consiglio Comunale ha accolto o respinto le osservazioni, si ritiene condivisibile il parere comunale per:

25. le osservazioni avverso le quali il Consiglio Comunale ha espresso **parere non favorevole** (contenute negli *Allegati C - Fascicoli 1-60* alla delibera di C.C. n. 105/2001), concordando con le motivazioni e conclusioni del Comune; pertanto tali osservazioni sono **respinte**.

26. le osservazioni in merito alle quali il Consiglio Comunale ha espresso **parere favorevole o parzialmente favorevole** (contenute negli *Allegati C - Fascicoli 1-60* alla delibera di C.C. n. 105/2001 e nella delibera di C.C. n. 7/2002), concordando con le motivazioni e conclusioni del Comune ad eccezione delle richieste di modifica che:

- ricadono in zona di pregio ambientale, tutelata dall'art. 21 lettera a) del PALAV, esclusi i casi di modifiche di confine di zona insignificanti ed ininfluenti ai fini della tutela dell'ambiente;
- non sembrano corrispondere ai criteri che si è dato il Comune;
- si presentano come ampliamento di zone non in continuità con quelle esistenti;
- sono in contrasto con la normativa.

Pertanto **non si concorda con il parere espresso dal Comune** in merito alle seguenti osservazioni: **(tra parentesi ed in grassetto - ove ricorra il caso - il riferimento all'art. 46 della LR 61/85 per le modifiche diverse da quelle d'ufficio introdotte ai sensi dell'art 45 della LR 61/85):**

- Non si ritengono accoglibili, per le medesime motivazioni espresse al precedente punto 9, le numerose osservazioni che prevedono ampliamenti delle sottozone E4 e C1.1 con individuazione di nuovi lotti liberi interclusi, ricadenti in zona di pregio ambientale tutelata dall'art. 21 lettera a) del PALAV. **Tali osservazioni pertanto sono respinte (proposta di modifica, art. 46 della LR 61/85);**
- Non si ritengono accoglibili le osservazioni **nn. 309, 658, 1115, 1289, 1386, 1387, 1402** riguardanti aree per le quali sono state rilevate penalità edificatorie come riportato al precedente punto 19 (OSSERVAZIONI GEOLOGICHE). **Tali osservazioni pertanto sono respinte (proposta di modifica, art. 46 della LR 61/85);**
- **Oss. nn. 21/2, 37/3-4-5-6, 90/1, 91/1-2, 92/1-2-3-4, 93/1, 94/1, 95/1, 96/1-2, 330/1-2, 383/2, 386/1-2-3, 665/1-2-3, 698/1, 1036/45-46-49:**
Nuova zona C2/RS_95 (Zelarino): non si concorda in quanto la nuova previsione non risulta conforme alle disposizioni normative del PALAV ai sensi dell'art. 21 lett. a), per le motivazioni già espresse all'apposito capoverso (punto 8); l'area risulta inoltre tra quelle con forti penalità edificatorie come riportato al precedente punto 19 (OSSERVAZIONI GEOLOGICHE). **Le osservazioni pertanto vengono respinte. (proposta di modifica, art. 46 della LR 61/85);**

- **Oss. nn. 251/1-2-3:**
Nuova zona C2/RS_118 (Zelarino): non si concorda in quanto non si ravvisano i contenuti dei "criteri" per l'accoglimento delle osservazioni, trattandosi di interpretazione estensiva, se non surrettizia, che ammette l'edificazione in un'area attualmente libera ed adiacente ad un edificio di pregio con relative pertinenze, provvedendo alla cessione di un'area in zona agricola, completamente separata dalla prima e non sottoposta ad alcun vincolo espropriativo. **L'osservazione viene respinta.**
- **Oss. nn. 260/1, 560/1:**
Nuova zona C2/RS_111 (V.le Vespucci): non si concorda in quanto non si ravvisano i contenuti dei "criteri" per l'accoglimento delle osservazioni posto che l'area, seppur interessata da "vincolo reiterato" comporta una modesta acquisizione al patrimonio comunale rispetto a quella totalmente classificata dal Piano, non contenendo tra l'altro il nuovo ambito, almeno la parte significativa di viabilità che consente il collegamento tra viale Vespucci e la nuova espansione del quartiere Pertini. L'area risulta inoltre tra quelle con forti penalità edificatorie come riportato al precedente punto 19 (OSSERVAZIONI GEOLOGICHE). **Le osservazioni vengono respinte.**
- **Oss. nn. 518/1, 776/1, 837/1, 892/1:**
Nuova zona C2/R_119 (Favaro sud): non si concorda in quanto non si ravvisano i contenuti dei "criteri" per l'accoglimento delle osservazioni, trattandosi di area completamente estranea a qualsiasi contesto residenziale. L'accoglimento delle osservazioni è tra l'altro intervenuto a seguito di emendamento. **Le osservazioni vengono respinte.**
- **Oss. nn. 304/1, 305/1, 535/1, 536/1, 537/1, 538/1, 539/1, 797/1, 1137/2, 1164/1, 1215/1-2:**
Nuova Zona D4.a - Loc. Porto di Cavergnago: non si concorda, in quanto con l'accoglimento della pluralità di osservazioni e la conseguente previsione di nuova zonizzazione, si propone di consolidare un ambito su cui insistono attività produttive che il Piano ha classificato "da trasferire" e "da bloccare" coerentemente ai criteri informativi che lo ispirano, senza provvedere ad alcuna specifica valutazione sulla idoneità della viabilità di accesso e sulla compatibilità della stessa sia in rapporto con l'attraversamento della nuova zona residenziale immediatamente attigua (C2_16), sia in rapporto con le caratteristiche residenziali dell'intero ambito urbano. **Le osservazioni vengono respinte.**
- **Oss. n. 1206/2:**
Nuova zona C2/RS_93 (Marocco est): non si concorda in quanto non si ravvisano i contenuti dei "criteri" per l'accoglimento delle osservazioni posto che l'area, seppur parzialmente interessata da "vincolo reiterato" comporta una modesta acquisizione al patrimonio comunale rispetto a quella totalmente interessata. La nuova previsione inoltre non risulta conforme alle disposizioni normative del PALAV ai sensi dell'art. 21 lett. a), per le motivazioni già espresse all'apposito capoverso (punto 8); l'area risulta inoltre tra quelle con forti penalità edificatorie come riportato al precedente punto 19 (OSSERVAZIONI GEOLOGICHE). **L'osservazione viene respinta.**
- **Oss. n. 658/1:**
Zona F5_Aeroporto-Officine Aeronavali Tessera: si concorda parzialmente con la riclassificazione di quest'area da "F5" a "D4.a-Attrezzature economiche varie di completamento" a condizione che le attività ammesse dalla specifica normativa siano limitate a quelle indicate alla lettera B dell'art. 8 delle NTGA, ritenendo quest'area, che attualmente ospita le officine aeronavali, strettamente connessa all'esercizio dell'attività aeroportuale. **L'osservazione viene parzialmente accolta.**

- **Oss. n. 281/1:**
Nuova zona C2/RS_106 (Tessera): non si concorda, in quanto la nuova previsione non risulta conforme alle disposizioni normative del PALAV ai sensi dell'art. 21 lett. a), per le motivazioni già espresse all'apposito capoverso (punto 8) ed in coerenza con le modifiche d'ufficio di cui al punto 14. **L'osservazione viene respinta.**
- **Oss. n. 325/1:**
Ampliamento zona D3.4.a-Attrezzature per la nautica da diporto (loc. Campalto): non si concorda trattandosi di ampliamento di un'area per la quale è proposto lo stralcio (punto 12), ricorrendo tra l'altro, le medesime motivazioni di non ammissibilità. **L'osservazione viene respinta.**
- **Oss. nn. 971/1, 973/1, 975/1:**
Nuova zona C1.3 (loc. Campalto): non si concorda, in quanto la nuova previsione non risulta conforme alle disposizioni normative del PALAV ai sensi dell'art. 21 lett. a), per le motivazioni già espresse all'apposito capoverso (punto 12), ricorrendo le medesime condizioni di non ammissibilità. **Le osservazioni vengono respinte.**
- **Oss. nn. 350/1, 351/1:**
Nuova zona C1.3 (loc. Campalto): non si concorda, in quanto la nuova previsione non risulta conforme alle disposizioni normative del PALAV ai sensi dell'art. 21 lett. a), per le motivazioni già espresse all'apposito capoverso (punto 12), ricorrendo le medesime condizioni di non ammissibilità. **Le osservazioni vengono respinte.**
- **Oss. nn. 459/1, 621/1, 1289/1:**
Ampliamento zona C1.1 (loc. Volte Grandi-Malcontenta): non si concorda, in quanto l'area, attualmente classificata agricola (Zona E3.2), è sottoposta ad inedificabilità essendo compresa all'interno della fascia di ml 100 prescritta dall'art. 33 delle NTA del PALAV. **Le osservazioni vengono respinte.**
- **Oss. n. 65/1:** riclassificazione da zona E3.1, a zona residenziale C1.1.
In realtà l'area non possiede le caratteristiche per essere classificata come zona residenziale di completamento e pertanto si prescrive la riclassificazione della stessa come zona di espansione residenziale C2, soggetta quindi a strumento urbanistico attuativo. **L'osservazione viene parzialmente accolta.**
- **Oss. n. 159/1-2:** riclassificazione di aree da E3.2 a zona E4.
Non si concorda, in quanto non si tratta dell'ampliamento di una zona E4, non essendo in continuità con l'esistente, ma di una nuova zona oltre la strada. **L'osservazione viene respinta.**
- **Oss. n. 486/1:** riclassificazione di un'area da Verde Privato a zona residenziale C1.1.
Si concorda sostanzialmente con le controdeduzioni comunali, salvo prescrivere che venga piantumato il lato est verso l'edificio con grado di tutela. **L'osservazione viene parzialmente accolta.**
- **Oss. n. 702/1** (loc. Moranzani): riclassificazione di un'area da zona agricola E3.2 a zona D3.4.b (attrezzature per nautica da diporto-Porti turistici).
Non si concorda, in quanto si tratta di una destinazione di zona non compatibile con l'art.23 delle NTA del PALAV (ambito di riqualificazione ambientale) e non prevista dall'art. 44 (porti turistici) dello stesso P. d'Area regionale. **L'osservazione viene respinta.**

- **Oss. n. 865/1:** riclassificazione da zona agricola E3.1, a zona residenziale C1.1.
In realtà l'area non possiede le caratteristiche per essere classificata come zona residenziale di completamento e pertanto si prescrive la riclassificazione della stessa come zona di espansione residenziale C2, soggetta quindi a strumento urbanistico attuativo. **L'osservazione viene parzialmente accolta.**
- **Oss. n. 910/1:** riclassificazione di un'area su cui è insediata un'attività produttiva in sede impropria da trasferire, come zona residenziale C1.1.
Non si concorda con il parere espresso dal Comune in quanto si tratta di un'area inedita e non contigua all'ambito urbano. **L'osservazione viene respinta.**
- **Oss. n. 1068/1:** riclassificazione da zona agricola E3.1, a zona residenziale B3.
In realtà l'area non possiede le caratteristiche per essere classificata come zona residenziale B e pertanto si prescrive la riclassificazione della stessa come zona di espansione residenziale C2, soggetta quindi a strumento urbanistico attuativo. **L'osservazione viene parzialmente accolta.**
- **Oss. n. 1069/1:** riclassificazione da zona agricola E3.1, a zona residenziale B3.
In realtà l'area non possiede le caratteristiche per essere classificata come zona residenziale B e pertanto si prescrive la riclassificazione della stessa come zona di espansione residenziale C2, soggetta quindi a strumento urbanistico attuativo. **L'osservazione viene parzialmente accolta.**
- **Oss. n. 1312/1:** riclassificazione da zona agricola E3.1, a zona residenziale B3.
In realtà l'area non possiede le caratteristiche per essere classificata come zona residenziale B e pertanto si prescrive la riclassificazione della stessa come zona di espansione residenziale C2, soggetta quindi a strumento urbanistico attuativo. **L'osservazione viene parzialmente accolta.**

A1. RIADOZIONE: osservazioni pervenute in Comune DCC n. 158/2002

Le osservazioni pervenute in Comune a seguito della **procedura di ripubblicazione** (delibera di C.C. n. 18 del 11.02.2002), sono **93** (per un totale di 125 proposte di modifica) e sono state controdedotte con deliberazione del Consiglio Comunale n. 158 del 9.09.2002, sulla base dei medesimi criteri descritti nella "Relazione - Allegato B" integrativa all'atto deliberativo di C. C. n.105/2001, come riportato nell'apposita "Relazione -Allegato A" alla D.C.C. n. 158/2002, che evidenzia come il Comune abbia posto un'attenta verifica relativamente alla pertinenza delle osservazioni con il contenuto di quanto posto in pubblicazione (sono 55 le proposte di modifica ritenute non pertinenti).

I pareri di tutte le osservazioni sono indicati negli elaborati allegati alla delibera di Consiglio Comunale n. 158/2002 (allegato B, fascicoli 1, 2 e 3); questi ultimi constano di schede che contengono i dati essenziali ed il parere del consiglio per ciascuna proposta di modifica.

Complessivamente delle **93 osservazioni** presentate e controdedotte il Comune ne ha accolte **10**, parzialmente accolte **22** e respinte **61**, ovvero, rispetto alle 125 proposte, ha espresso parere favorevole per 15 istanze, parere parzialmente favorevole per 22 istanze e parere non favorevole per 88 istanze.

Si precisa che l'accoglimento delle osservazioni interessa quasi esclusivamente la normativa.

Nel merito, rispetto ai criteri in base ai quali in Consiglio Comunale ha accolto o respinto le osservazioni, si ritiene condivisibile il parere comunale per:

27.le osservazioni avverso le quali il Consiglio Comunale ha espresso **parere non favorevole** (contenute nell'allegato B, fascicoli 1, 2 e 3 integrativo alla delibera di C.C. n. 158/2002), concordando con le motivazioni e conclusioni del Comune; pertanto tali osservazioni sono respinte;

28.le osservazioni in merito alle quali il Consiglio Comunale ha espresso **parere favorevole o parzialmente favorevole** (contenute nell'allegato B, fascicoli 1, 2 e 3 integrativo alla delibera di C.C. n. 158/2002), concordando con le motivazioni e conclusioni del Comune; pertanto tali osservazioni sono accolte o parzialmente accolte in conformità al parere Comunale.

B. OSSERVAZIONI PERVENUTE DIRETTAMENTE IN REGIONE

Per quanto riguarda le osservazioni trasmesse dagli osservanti solo in Regione (sono n. 121) e quelle non controdedotte (sono n. 110) che sono state trasmesse dal Comune (di cui agli elenchi allegati), si ritiene in generale di non accoglierle in quanto irrivalenti e prive del parere del Consiglio Comunale.

Si precisa comunque che una parte di queste ripropongono osservazioni che sono già state controdedotte dal Comune, mentre altre sono state ripresentate in Regione avverso la delibera di controdeduzioni, avendo sostanzialmente lo stesso oggetto della richiesta già presentata.

29.Inoltre alcune osservazioni, che segnalavano errori materiali, possono essere ritenute modificative del piano laddove ricorra tale ipotesi e pertanto:

Oss. 83RV – Soc. Autostrade VE-PD

La Società delle Autostrade di Venezia e Padova, con nota n. 11745/2002 dell'11.11.2002, ha segnalato che negli elaborati di Variante al PRG non è stata recepita la variazione conseguente all'approvazione dell'opera denominata "Ristrutturazione area uffici presso la stazione autostradale di Villabona" avvenuta con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici – DI.CO.TER. – prot. n. 157 del 14.7.1989 con la procedura prevista dall'art. 81 del D.P.R. 616/77.

Si prescrive pertanto l'adeguamento degli elaborati di P.R.G. al progetto approvato.

Oss. 92RV - Paludetto Gianni e Ventura Anna

L'osservazione propone l'esclusione di modesta parte di un mappale (mq. 300 circa) dall'area P.E.E.P., estendendo così a tutto il mappale la prevista classificazione a Verde Privato.

Il Comune, con nota n. 0417919 del 20.10.2003, ha segnalato che tale richiesta di riclassificazione non incide sostanzialmente sulle previsioni di PRG, in quanto l'area non è stata utilizzata per realizzare il PEEP ed inoltre la modifica rientra tra i criteri fissati Consiglio Comunale per l'accoglimento delle osservazioni.

Ritenendo condivisibile la segnalazione pervenuta, sulla base della precisazione del Comune, si riclassifica la parte di area richiesta come "verde privato".

Oss. 18RV e 19RV - Monopoli Bruno e Mason Monica

Con DCC 105/01 il Comune ha espresso parere non favorevole (*Criterio 20.a: L'area oggetto dell'osservazione non ha caratteristiche che rientrano nei criteri di definizione di lotto intercluso di completamento*) in merito alle richieste di riclassificazione di un'area da zona E3.1 a zona E4 (osservazioni nn. 161/1 e 162/1).

Con la successiva DCC 158/02 il Comune ha espresso ugualmente parere non favorevole alla richiesta di modifica del precedente parere (osservazioni nn. 12/1, 13/1, 21/1 e 22/1). In particolare tali osservazioni contestavano la controdeduzione comunale negativa, ritenendo che erroneamente non avesse tenuto conto dello stato di fatto a contorno dell'area.

Il Comune, pur riconfermando il parere negativo precedentemente espresso, ha inserito nelle schede di controdeduzioni la seguente nota: "*L'osservante contesta la controdeduzione negativa espressa con delibera C.C. 105/2001 alla osservazione 161 e 162 in quanto ritiene che essa non abbia tenuto conto dello stato di fatto alla luce dei criteri adottati. Si segnala che a fronte di un esposto su tale argomento avanzato dal proponente alla Regione Veneto, la Direzione si è resa disponibile a coadiuvare specifici accertamenti nella fase istruttoria dell'iter approvativo della Variante.*".

Il Comune, con nota n. 61517 dell'11.2.2002, nel trasmettere alla Regione le due osservazioni (18RV e 19RV) ha infatti comunicato tale disponibilità.

Posto che l'irritualità delle osservazioni comporta il loro non accoglimento, tuttavia, tenuto conto della segnalazione del Comune, si rinviano le osservazioni allo stesso, **ai sensi dell'art.46 della LR 61/85**, per l'eventuale espressione del parere favorevole in sede di controdeduzioni.

Si rammenta che le osservazioni accolte e parzialmente accolte dal Comune su aree per le quali è previsto lo stralcio, vengono di fatto superate dalla modifica inserita e non producono alcun effetto, mentre le modifiche d'ufficio riportate nelle valutazioni e proposte prevalgono sempre e comunque rispetto alle modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni.

Tutto ciò premesso, la Commissione, con 13 voti favorevoli e 1 voto di astensione dei 14 presenti aventi diritto al voto, ed il voto consultivo favorevole del rappresentante del Comune,

E' DEL PARERE

1) - che la Variante al P.R.G. per la Terraferma del Comune di Venezia adottata con DCC n. 16/1999 descritta in premessa, sia meritevole di approvazione – **ai sensi dell'art. 45 della LR 61/85** - con le **modifiche d'ufficio** esposte nelle precedenti VALUTAZIONI e PROPOSTE, come composta da:

- Tavole "serie" 13.1.a : P.R.G. - Zonizzazione - scala 1.2000 (n. 61 tavole+legenda);
- Tavole "serie" 13.1.b : P.R.G. - Zonizzazione - scala 1.5000 (n. 13 tavole+legenda);
- Tavole 13.2 nn. 24, 25, 26, 33, 34, 35, 41, 42, 46, 47 e 53 – Ambiti soggetti a trasformazione del paesaggio urbano – scala 1.2000 (n. 11 tavole+legenda);
- Tavole "serie" 13.3a – Progetto ambientale-scala 1:10.000 (n. 4 tavole);
- Tav. 13.3b – Progetto ambientale: sistema Marzenego – scala 1:2000;
- Tav. 13.3c – Progetto ambientale: sistema naviglio Brenta – scala 1:2000;
- Tav. 13.3d – Progetto ambientale: sistema canale Osellino – scala 1:2000;
- Tav. 13.3e – Progetto ambientale: verde urbano per lo svago e il tempo libero – scala 1:2000;
- Tav. 13.3f – Progetto ambientale: schema indirizzi progettuali delle acque - scala 1:20.000;

- Tav. 14.1 – Verifica del dimensionamento - Relazione e tabelle;
- Tav. "serie" 14.2.b – Verifica del dimensionamento – scala 1:5000 (n. 13 tavole+legenda);
- Norme Tecniche di Attuazione: N.T.G.A. – N.T.S.A.;
- Norme Tecniche di Attuazione: Allegati alle N.T.S.A.;
- Norme Tecniche di Attuazione: Allegato alle N.T.S.A. – Progetto Ambientale direttive ed indirizzi;
- Norme Tecniche di Attuazione: Allegato alle N.T.S.A. – Trasformazione del paesaggio urbano;
- Norme Tecniche di Attuazione: Allegato alle N.T.S.A. – Guide alla progettazione dei nuovi insediamenti residenziali;
- Elaborato A - Individuazione degli ambiti interessati dal provvedimento di ripubblicazione ai sensi dell'art. 70 della LR 61/85 – scala 1:10.000 (n. 4 tavole);
- Elaborato B – Modifiche apportate alla V.PR.G. per la Terraferma, adottata con DCC 16/99, a seguito dell'accoglimento delle osservazioni condivise ai sensi dell'art. 70 della LR 61/85 – scala 1:2000 (n. 61 tavole);
- Elaborato C - Modifiche apportate alla V.PR.G. per la Terraferma, adottata con DCC 16/99, a seguito dell'accoglimento delle osservazioni condivise ai sensi dell'art. 70 della LR 61/85 – NTGA e NTSA;
- Elaborato D - Modifiche apportate alla V.PR.G. per la Terraferma, adottata con DCC 16/99, a seguito dell'accoglimento delle osservazioni condivise ai sensi dell'art. 70 della LR 61/85 – Individuazione dei vincoli ai sensi della LR 27/93 – scala 1:5000 (n. 13 tavole);

2) - che la Variante parziale al PRG adottata con DCC n. 175/2002 descritta in premessa, sia meritevole di approvazione – **ai sensi dell'art. 45 della LR 61/85** - con le **modifiche d'ufficio** esposte nelle "conclusioni" delle OSSERVAZIONI GEOLOGICHE, come composta da:

- elaborato denominato "Relazione – Elaborati grafici" esclusivamente per la sezione contenente lo stralcio cartografico dell'area (tav. 6 - stato di progetto);

Tutti gli elaborati alla varie scale dovranno essere modificati in conformità alla modifiche introdotte d'ufficio.

3) - che la Variante al P.R.G. per la Terraferma del Comune di Venezia adottata con DCC n. 16/1999 e descritta in premessa, sia meritevole di approvazione – **ai sensi dell'art. 46 della LR 61/85** - con le **proposte di modifica** contenute nelle precedenti VALUTAZIONI E PROPOSTE che riguardano esclusivamente:

- le zone descritte ai punti 1, 5, 8, 9, 12, 13, 15 e 19;
- la parte normativa descritta ai punti 6 e 17 (laddove espressamente indicato);
- le osservazioni non accolte, la cui procedura è espressamente e singolarmente indicata.

Si rammenta al Comune che unitamente alla delibera consiliare di controdeduzioni, ai sensi dell'art. 46 della LR 61/85, dovrà essere prodotta una duplice serie degli elaborati debitamente vistati e conformi a tale provvedimento.

4) - che in ordine alle **osservazioni** sia da decidere secondo quanto esposto ai precedenti punti 25, 26, 27, 28 e 29, demandando al Comune il conseguente aggiornamento degli elaborati esclusivamente per le *osservazioni accolte* ai sensi del punto 2 dell'art. 45 della LR 61/85.

Vanno vistati n. 197 elaborati.

O M I S S I S

COMMISSIONE TECNICA REGIONALE
"Sezione Urbanistica"

Per copia conforme all'originale

Consta di n. 15 fogli

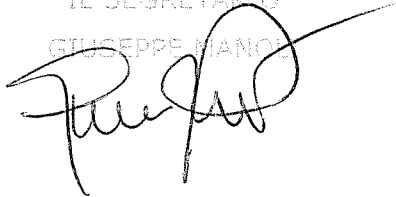
Venezia, il 11.11.2003

IL SEGRETARIO

f.to GIUSEPPE MANOLI

IL SEGRETARIO

GIUSEPPE MANOLI



IL PRESIDENTE

f.to Paolo Lombroso

/



20 OTT. 2004

Protocollo N°

686229

147.05

Allegati N°

Ns. Prot. gen. 35185 in data 21.01.04
Prot. n. 8134/47.01 in data 19.12.03

MESTRE.

COMUNE DI VENEZIA

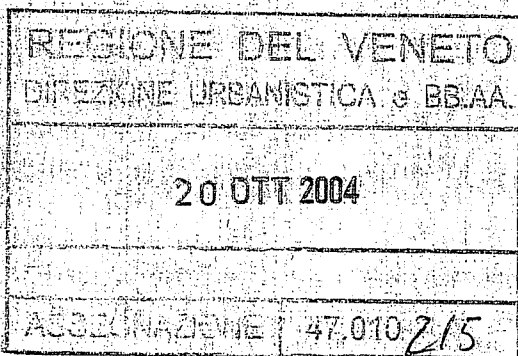
Variante Piano Regolatore Generale per la Terraferma DCC 16/99 e variante parziale DCC 175/02.
Prog. UT

Al Signor **SEGRETARIO**
REGIONALE AL TERRITORIO
S E D E

Al Signor **DIRIGENTE**
DIREZIONE URBANISTICA
S E D E

Al Signor **SOPRINTENDENTE**
BB.AA.AA. di Venezia
S. Marco 1
30124 VENEZIA

Al Signor **SINDACO**
del **COMUNE** di VENEZIA
Assessorato Urbanistica
30124 VENEZIA



La Commissione per la Salvaguardia di Venezia,
nella seduta n. 13/04 del 17 giugno 2004,

- 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. **3/55299**
HA ESPRESSO

parere **FAVOREVOLE** in merito alla pratica richiamata in oggetto, facendo proprio e confermando il parere della Commissione Tecnica Regionale n. 297 in data 29.10.03 e 12.11.03.

Nel merito si suggerisce al Comune di sostituire l'art. 6 delle NTA con il testo, ultimo comma, art. 23 LR 61/85, così come sostituito dal comma 8 della L.R. 11 del 23 aprile 2004. Si esprime una prima preoccupazione per alcuni interventi che dovrebbero essere qualificanti la dotazione di spazi attrezzati a verde al fine di riequilibrare uno strumento pianificatorio che presenta notevoli disaggregazioni, a mosaico, di interventi d'iniziativa



20 OTT. 2004

Protocollo N°

686229 / 47.05

Allegati N°

pubblica, e che nel merito contengono destinazioni d'uso e volumetrie che difficilmente potranno integrarsi nel contesto ambientale proposto.

Per questi interventi, quali il Parco di San Giuliano e il Bosco di Mestre, (per il quale si condivide la definizione di zona F Speciale - Bosco di Mestre, prescritta dal CTR), si ritiene che all'interno di tali zone si debbano mantenere le caratteristiche proprie delle stesse e realizzare le volumetrie e le destinazioni d'uso compatibili e appartenenti alla categoria delle opere realizzabili in area di arredo urbano e verde attrezzato, senza eccedere in attrezzature commerciali, ricettive di ristoro o di artigianato, intensivo, con volumetrie atte al rispetto della funzione propria dell'intervento, negando ogni possibile intervento strettamente ricettivo non connesso all'agro turismo.

Per il Parco di S. Giuliano che insiste in art. 21/A PALAV potranno essere ammesse quelle limitate volumetrie e destinazioni d'uso consentite dallo stesso articolo con attenzione al recupero ambientale seguendo gli indirizzi dei sussidi operativi definiti dal Piano di Area Laguna di Venezia, in particolar modo per quanto relativo ai fossati e attraversamento dei corsi d'acqua evitando la posa dei tubi che potrebbero ostruire i deflussi.

In particolare si deve stralciare, viste le proporzioni dell'intervento, dalle N.T.A. al punto 4.3.1.7 la destinazione di zona a Darsena, in quanto la stessa non è ammessa dal PALAV (con la segnata ancora di assenso).

Si potranno realizzare quelle previsioni inserite nella Variante per la terraferma deliberata dalla Giunta regionale il 23 febbraio 1998 n. 531 pubblicata nel BUR n. 23 del 13.03.1998 con previsioni relative alle attività e destinazioni attinenti al centro velico e centro remiero, con esclusione di rimessaggio e stazionamento di natanti a motore, in quanto non definiti nella Variante per tale zona, in base anche ai valori storici ambientali e di tutela del delicato sito lagunare. Inoltre dovranno essere dimensionati i parcheggi in relazione a quanto definito dal PALAV, un posto macchina per ogni posto barca parcheggiato in specchio acqueo o a terra.

Si potranno realizzare solamente quelle strutture ad alaggio, le relative passerelle e pontiletti atti a permettere la continuità e lo sviluppo delle attività esistenti allo stato attuale.

Si esprime una particolare preoccupazione per la situazione illuminotecnica progettata in quanto troppo invasiva e con caratteri di diffusione notevole verso l'alto che va ridimensionata, pertanto si presenti uno studio illuminotecnico relativo all'intera area che rispetti i valori previsti dalla Legge senza procedere ad illuminazioni che possono compromettere la leggibilità del cielo.

Inoltre non si ritiene compatibile ogni destinazione d'uso di attività ricettive nell'interno della zona Parco in zona PALAV art. 21A. Va stralciata ogni attività ricettivo-turistica fronte la polveriera Manin (intervento n.3). (emendamento Boato accolto).

All'interno del Parco di S. Giuliano dovranno essere realizzati quegli spazi a parcheggio e viabilità connessi con le attività progettate nel numero e nella locazione a stretto servizio delle singole aree e destinazioni al fine di consentire la fruizione delle stesse senza compromissioni o sovrapposizioni che potrebbero provocare un intasamento o un parcheggio selvaggio all'interno del Parco.

Per quanto relativo al terminal di Tessera dovrà essere prioritario il rispetto degli affacci verso la Laguna e degli spazi acquei esistenti, senza compromettere la perimetrazione della Gronda Lagunare con modifiche dello specchio acqueo esistente, che vanno intese come Variante al PALAV di competenza regionale. Saranno ammessi interventi compatibili con il minor impatto paesaggistico e ambientale mediante uno studio dello sky line prospiciente la Laguna di Venezia. Inoltre dovrà essere risolto prioritariamente ad ogni intervento di realizzazione del piano attuativo la risoluzione della viabilità in ingresso ed in uscita, senza aggravare e compromettere la già precaria viabilità di trasferimento sull'asse della triestina.

Commissione per la Salvaguardia di Venezia

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

e-mail: serv.csv@mail.regione.veneto.it



20 OTT, 2004

Protocollo N°

686229

/47.05

Allegati N°

Si propone che, per le attività, in zona impropria, da bloccare o dismettere venga prevista la possibilità da parte dei privati di proporre dei piani di recupero che permettano la ricomposizione architettonica e ambientale dei volumi esistenti mediante ristrutturazione urbanistica con destinazioni d'uso compatibili con i vincoli ambientali esistenti al fine di riqualificare l'area attualmente compromessa e facilitare la dismissione di tali attività improprie, con particolare attenzione per quelle per le quali il rapporto della salvaguardia dei valori ambientali del più vasto ambito lagunare tutelato ed individuato come SIC Comunitario possono essere recuperati con la riconversione concordata con l'Amministrazione e con gli Enti preposti alla tutela del bene.

La CTR in merito alle "osservazioni Geologiche" rileva la preoccupazione che alcune aree non possano essere servite da edificazione in quanto dalla relazione geologica allegata al P.R.G. queste aree vengono considerate come compromesse da una situazione idraulica inadeguata, recuperabili, probabilmente, ad una migliore qualifica dei terreni solo con interventi circoscritti della rete scolante a seguito di studi specifici e preventivi, come indicato nel D.M. 11/03/88 "solo dopo le opere di bonifica, e le condizioni idrauliche e geotecniche dei terreni si dimostrassero ancora poco idonee, l'edificabilità dovrebbe essere preclusa." si condivide in conformità alla CTR di rinviare con proposta di modifica, art. 46 LR 61/85 per tutte le osservazioni accolte dal Consiglio Comunale, proprio per riaffermare la linea del CTR sulla verifica delle possibilità edificatorie a fronte di una puntuale congruità geologica e attraverso le singole valutazioni confortate e aggiornate dagli strumenti legislativi in materia.

In analogia per tutte le altre osservazioni pervenute in regione e accolte, parzialmente o interamente, dal Consiglio Comunale, istruite dal CTR, con proposte di modifica, non favorevole o respinte si suggerisce il rinvio al Consiglio Comunale per un approfondimento delle tematiche dei vincoli e provvedere ad una specifica valutazione sulla idoneità e compatibilità degli interventi in rapporto alle caratteristiche dell'ambito e delle penalità edificatorie, nonché delle possibili mitigazioni o riduzioni riconducibili ad un più attento riequilibrio tra la proposta presentata e la risultante modifica compatibile con il tipo di intervento ed il suo inserimento nell'ambiente circostante.

In merito agli "ambiti di riordino ambientale in zona agricola", pur condividendo la perplessità espressa dal CTR, in quanto la edificabilità come proposta dal Comune di Venezia sembra in contrasto con la LR 24/85, si condivide quanto suggerito dalla CTR di limitare a 600 mc la edificabilità totale e regolamentarle con apposite convenzioni, in quanto ne deriva un risparmio e una tutela delle aree agricole sia come spazi sottratti alle stesse che come minor sottrazione per strade, sottoservizi e logistica dei servizi alle persone derivati da una proliferazione a "mosaico" degli insediamenti spontanei tipici del Veneto.

Infine preoccupati per alcuni aspetti minori per importanza ma di notevole impatto ambientale e comportamentale dei singoli cittadini e a fronte dell'osservazione stessa della Amministrazione Comunale sulla trasformazione diffusa del tessuto costruito, per mezzo di un "progressivo annullamento del rapporto tra edificio e spazio pubblico, occupazione acritica del suolo edificabile privato, prevalenza nell'immagine urbana di elementi deboli e sempre eterogenei" (CTR), si propone di integrare le norme di NTA.

-all'art. 4 Definizioni: elementi geometrici e loro misurazione - Punto 4-1.3; Per gli organismi a destinazione diversa dalla produttiva, non sono però computate, nella superficie netta, le superfici di pavimento: "a ricovero di autovetture della superficie max di mq 20 ad uso esclusivo dei tipi edilizi - unifamiliari - a villa - bifamiliari - a schiera, inoltre non vengono computati come ne come volumi ne come SP i nuovi volumi per ricovero esclusivo a parcheggio pertinenziali dell'alloggio del fabbricato principale per le unità residenziali prive del posto macchina insistenti nel lotto di pertinenza e nel rispetto del DM. 2 aprile 1968 n. 1444.

Commissione per la Salvaguardia di Venezia

Calle Priuli - Cannaregio 99 - 30121 Venezia - tel: 041/2792287 - fax 041/2792140

e-mail: serv.csv@mail.regione.veneto.it



20 OTT. 2004

Protocollo N°

686229

/47.05

Allegati N°

Infine si prescrive che in ottemperanza con la richiesta della CTR di modificare gli elaborati alle varie scale in conformità alle modifiche introdotte dall'ufficio, dovranno essere individuate e inserite le rispettive fasce di rispetto stradale, autostradale ai sensi del DM. 1404/68 e ferroviario, e quanto previsto dall'art. 27 della LR 61/85 Zone di tutela e fasce di rispetto.

Per gli ambiti C2-RS che riguardano le "aree di interesse paesistico - ambientale" del PALAV e le aree del "Progetto Ambientale" del Comune di Venezia, l'edificabilità venga mantenuta prescrittivamente ai margini delle aree già edificate.

In nessun caso (salvo in presenza di adeguati strumenti urbanistico - attuativi) sia consentiti derogare rispetto al D.M. 1444/68 (altezza, distanze e conseguente densificazione edilizia).

Negli ambiti relativi al Parco di San Giuliano e Bosco di Mestre sia valutata la possibilità di stralciare le attrezzature ricettive, o di ridurle allo stretto indispensabile in modo da renderle compatibili con il contesto tutelato.

Per le attività esistenti in zona impropria, da dismettere, si raccomanda di predisporre un piano e un programma di aree alternative o di incentivi per attivarne il prima possibile la riallocazione.

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



IL PRESIDENTE

Giancarlo Galan

[Handwritten signature]

AA. 11
Ba

ALLEGATO A DGR N° DEL

CONSIGLIO REGIONALE DEL VENETO
(VII Legislatura)SECONDA COMMISSIONE
CONSILIARE PERMANENTE

09 NOV. 2004

Venezia,

Palazzo Ferro Fini - San Marco, 2322
tel. 041 2701 327 / 328 / 329 - fax 041 5256366
e-mail: com.com2@consiglioveneto.itProt. n. 12727
Rif. prot. n. 541 del 20 gennaio 2004OGGETTO: PAGR n. 489. Comune di Venezia. Piano Regolatore Generale - Variante per la
terraferma D.C.C. 16/1999 e Variante parziale D.C.C. 175/2002.

REGIONE DEL VENETO	
DIREZIONE URBANISTICA e BB.AA.	
10-11-2004	
16-10-2004	
735190	
ASSEGNAZIONE	47.010 215

Al Signor PRESIDENTE
del Consiglio Regionale

S E D E

La Seconda Commissione consiliare, nella seduta del 29 settembre u.s., concluso l'esame dell'argomento indicato in oggetto, ha espresso all'unanimità (presenti il Presidente Bazzoni -con delega del Consigliere Sernagiotto- e i Consiglieri Dalle Fratte -con delega del Consigliere Peloso- e Marangon -con delega del Consigliere Qualarsa- del Gruppo consiliare Forza Italia, il Consigliere Bizzotto del Gruppo consiliare Liga Veneta-Lega Nord-Padania, il Consigliere Prior -con delega del Consigliere Cortelazzo- del Gruppo consiliare Alleanza Nazionale, il Consigliere Silvestrin -con delega del Consigliere Piccolo del Gruppo consiliare C.C.D.-U.D.C.- del Gruppo consiliare Cristiani Democratici Uniti-P.P.E. e il Consigliere Frigo del Gruppo consiliare Insieme per il Veneto-La Margherita) parere favorevole a quanto enunciato dalla Commissione Tecnica Regionale -Sezione Urbanistica- nelle sedute del 29/10/2003 e 12/11/2003 argomento n. 297, evidenziando quanto segue:

- con riferimento all'osservazione presentata dal sig. Carraro Claudio relativamente ad un area già oggetto di proposte di modifica nel parere della CTR, il comune verifichi il corretto inserimento del fabbricato esistente nella cartografia di piano;
- con riferimento alle osservazioni n. 1386 e n. 1387, in considerazione della presunta autorizzazione a parcheggio rilasciata dal comune per gli hotels Alexander e Lugano, la Giunta regionale valuti l'opportunità di fare oggetto di proposte di modifica, ai sensi dell'articolo 46 l.r. n. 61/85, la ubicazione del parcheggio dando coerenza e continuità al disegno urbanistico dell'area situata tra la via Romea e la via Botteniga;
- con riferimento alle aree destinate a servizi situate in località Marocco est, la Giunta regionale valuti l'opportunità di fare oggetto di proposte di modifica, ai sensi dell'articolo 46, l.r. n. 61/85, l'accoglimento dell'osservazione n. 1206/2 (nuova zona C2/Rs93) e l'area attigua affinché il

- comune valuti unitariamente l'ambito interessato dal vincolo del PALAV, eventualmente procedendo alla ripubblicazione di una parte del piano;
- con riferimento all'osservazione n. 734 relativa ad una nuova area di espansione e respinta dal comune, la Giunta regionale valuti la possibilità di fare oggetto di proposta di modifica, ai sensi dell'articolo 46 l.r. n. 61/85, l'accoglimento dell'osservazione, ciò in coerenza con i criteri assunti in via generale dal comune a tale scopo, anche in considerazione dell'interesse pubblico ad ottenere la cessione della superficie a verde pubblico;
 - con riferimento all'area C2/RS-71 Terraglio, poiché è stata verificata la non inclusione della stessa in ambito disciplinato dall'articolo 21 delle norme di attuazione del PALAV, si chiede alla Giunta regionale di rivalutare lo stralcio dell'area;
 - con riferimento all'osservazione presentata dal signor Bovo Pietro, la Giunta regionale segnali al comune la necessità di adeguare la cartografia e la normativa del piano all'accoglimento dell'osservazione;
 - con riferimento al mancato accoglimento, da parte della Commissione tecnica regionale, di alcune osservazioni aventi ad oggetto alcune attività produttive fuori zona in località Porto di Cavergnago e per le quali il comune proponeva una nuova zona produttiva, la Giunta regionale verifichi l'opportunità di procedere ai sensi dell'articolo 46, l.r. n. 61/85 al fine di consentire la rielaborazione attraverso apposite schede progettuali dei singoli ambiti, con particolare approfondimento della viabilità d'accesso;
 - con riferimento alle osservazioni n.1068 e n. 1069/1 la Giunta regionale verifichi l'opportunità di riclassificare le aree oggetto di osservazione, C1 anziché C2.

La Commissione infine con riferimento alla problematica relativa alle distanze tra edifici invita la Giunta regionale a valutare la norma comunale alla luce delle modifiche introdotte all'articolo 23 della l.r. n. 61/85, dall'articolo 50, comma 8, della l.r. n. 11/2004.

Distinti saluti.

IL PRESIDENTE
Raffaele Bazzoni