



Comune di Venezia

Assessorato all'Urbanistica

Piano Regolatore Generale Variante per la Terraferma

--	--	--

--

--

Adozione: Delibera di C.C. 16
Protocollo generale n.
Controdeduzioni alle osservazioni: Delibera C.C. n.
Approvazione G.R.V. n.

del 25 GEN. 1999 Esecutiva il
del
del
del

ORIGINALE

CentroDoc



ME170

0012.02.1.0.00.4 - G9910

strumento
V. PRG per la Terraferma

elaborato
Relazione

fase / rev documento
adozione / 0 Relazione All. 1

comune di venezia - urbanistica - centro documentazione



Relazione

Allegato 1: indagine degli insediamenti produttivi

Il Sindaco

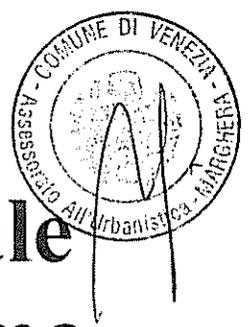
Il Segretario Generale

L'Assessore all'Urbanistica

Il Presidente del C.C.

Il Dirigente responsabile

Piano Regolatore Generale Variante per la Terraferma



ASSESSORE ALL'URBANISTICA

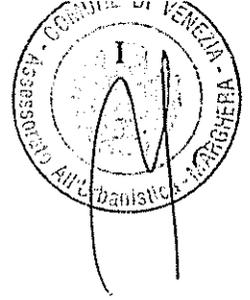
Roberto D'Agostino

CONSULENTE GENERALE

Leonardo Benevolo

COORDINAMENTO NUOVO P.R.G.

Mariolina Toniolo, Aldo Bello, Oscar Girotto



RESPONSABILI DEL PROGETTO:

Oscar Girotto

G. Battista Rudatis

Fabio Scasso

GRUPPO DI PROGETTAZIONE:

Alessandro Ali, Marta Baretti, Sara Carbonera, Tomaso Carrer,
Paolo Cecon, Alessandro Cosmo, Silvia De Anna, Marco Ferrari,
Anna Nannini, Elena Olivo, Nicola Pagnano, Traudy Pelzel,
Pisana Posocco, Roberto Zancan

CONSULENZA GIURIDICA:

Mario Viviani

COLLABORATORI TECNICI ALLA PROGETTAZIONE:

Laura Barbato, Luca Barison, Alessandra Cattelan, Ivano Laggia,
Nicola Rossi, Franca Siviero Ballini, Anna Maria Zizzi

EDITING TESTI:

Nicoletta Facchinelli, Daria Mainardi, Lucia Sechet

RESPONSABILE SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE:

Paolo Barbieri

**PREDISPOSIZIONE BASE CARTOGRAFICA DIGITALE,
COLLABORAZIONE ALL'INFORMATIZZAZIONE E VERIFICA
DIMENSIONAMENTO:**

Stefano Mazzariol, Michele Ameruso, Danilo Bisello

**PROGETTAZIONE E IMPLEMENTAZIONE MODELLO DIGITALE
PER LA GESTIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI, DATA
ENTRY, EDITING, PUBLISHING, HARDCOPY:**

Francesco Contò, Markus M. Hedorfer, Massimo Mazzanti,
Nicola Paronetto, Claudio Varone

ANALISI ATTIVITA' PRODUTTIVE:

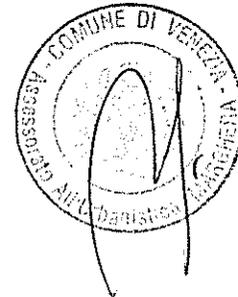
Turiddo Pugliese con la collaborazione del Co. Se. S.
(P. Favaretto, M.P. Barbieri, C. Salin)

SISTEMA MOBILITA' E TRASPORTI:

Maurizio Allegretto (coordinatore), Lorita Caccin, Andrea Marchiori,
Alessandra Dall'Asta, Sergio Gallian

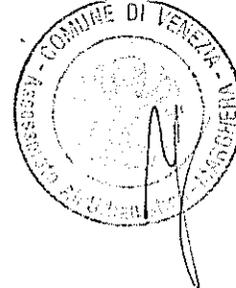
Consulenze specialistiche:

Luigi Torriani, Mirco Battista, Maria Cristina Scalet



a cura di
Ufficio politiche per le Attività Produttive (Turiddo Pugliese)
con la collaborazione del **COSES** (P. Favaretto (coordinatore) - M.P. Barbieri - C. Salin)

luglio 1997



Indice

1. PREMESSA
 - 1.1. L'impostazione metodologica

2. L'OFFERTA DI AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE E TERZIARIE
 - 2.1. Stima della disponibilità comunale residua
 - 2.2. Gli effetti del processo di riconversione di Porto Marghera
 - 2.3. L'offerta di aree produttive e terziarie dei Comuni contermini

3. LO STATO DI FATTO
 - 3.1. L'articolazione della base produttiva secondo i dati ISTAT
 - 3.2. L'indagine sul campo
 L'Archivio Unitario Insediamenti produttivi della Terraferma - 1997

4. LA DOMANDA DI AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE
 La pressione per l'insediamento in ambito comunale di attività produttive e terziarie
 - 4.1. Il contesto
 - 4.2. Il confronto tra dati Istat relativi all'ambito comunale 1981-1991
 - 4.3. L'Archivio CERVED 1992-94 per il Comune di Venezia
 - 4.4. Le tendenze in atto in ambito comunale.
 Natalità e mortalità delle imprese tra il 1988 e il 1994
 - 4.5. Attività edilizia non residenziale
 - 4.5.1 Le prospettive del comparto dell'edilizia non residenziale nel breve periodo.
 Aspetti generali
 - 4.5.2 L'attività edilizia nella Terraferma mestrina
 - 4.6. Il fabbisogno pregresso di aree per attività industriali ed artigianali
 - 4.7. Le grandi strutture di vendita

5. CONCLUSIONI
 "STIMA DIMENSIONAMENTO PRG AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE. Riferimento al 2007"⁹
 Estratto da T. Pugliese, L'offerta e la domanda di opportunità insediative per attività produttive e terziarie in Venezia. Il nuovo Piano Urbanistico, a cura di L. Benevolo, Laterza, 1996

⁹ Estratto da T. Pugliese, L'offerta e la domanda di opportunità insediative per attività produttive e terziarie in Venezia. Il nuovo Piano Urbanistico, a cura di L. Benevolo, Laterza, 1996



1. PREMESSA

Questa Relazione, nell'economia delle analisi predisposte per la Variante al PRG per la Terraferma, che non assicura la completezza di un'analisi strutturale, si propone di evidenziare quelle particolarità della organizzazione della struttura produttiva dell'area mestrina maggiormente relazionate all'organizzazione del sistema urbano, le cui variazioni indotte dalla maggior o minor disponibilità di opportunità insediative per attività produttive e/o dalla messa a norma delle regole d'intervento possono determinare effetti positivi e/o condizionamenti negativi allo sviluppo locale.

Parte delle informazioni sono derivate dal più completo studio *Comune di Venezia - L'offerta e la domanda di opportunità insediative per attività produttive e terziarie* predisposto per la definizione del Progetto Preliminare al PRG (marzo 1996).¹

1.1. L'impostazione metodologica

L'idea di fondo che supporta l'intero documento è che il fabbisogno di aree per la localizzazione delle attività produttive e terziarie da considerare nella definizione del nuovo PRG comunale sia il risultato di un critico confronto tra *l'offerta e la domanda* del bene considerato, pur con la consapevolezza di quanto sia riduttivo porre il problema della domanda di aree per attività produttive di carattere limitatamente al solo ambito comunale o addirittura a solo una parte di esso. L'articolazione del sistema economico spinge oramai, in modo diretto, verso una logica di area metropolitana. Lo dimostra anche la tendenza alla specializzazione delle singole aree per usufruire di economie di scala e soprattutto di *ambienti* in grado di stimolare l'innovazione (manodopera specializzata, competizione e confronto, servizi comuni, ecc.).

La specificità di questo tipo di analisi, però, sta nel fatto che, a differenza dell'*offerta*, la cui dimensione è comunque stimabile con un accettabile grado di approssimazione:

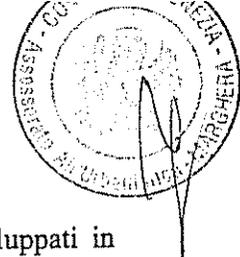
- quantificazione delle aree destinate ad attività industriali e terziarie dagli strumenti urbanistici comunali vigenti;
- stima della disponibilità comunale residua;
- stima della disponibilità effettiva di opportunità insediative nei comuni contermini;

la *domanda* sia, invece, un'entità difficilmente quantificabile. Cosa questa che ha reso evidente l'opportunità di spostare l'attenzione, più che sulla valutazione di un'ipotetica domanda di aree, sulla valutazione della *pressione* che operatori privati e operatori pubblici esercitano nei confronti del Comune relativamente agli interventi di edilizia non residenziale e all'insediamento di nuove iniziative imprenditoriali.

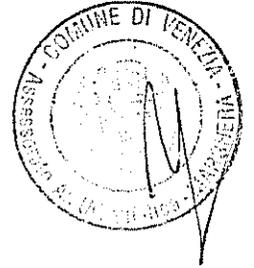
Sostanzialmente tre le tematiche sviluppate per una valutazione dell'intensità di queste istanze:

1. la tendenza in atto e l'andamento congiunturale del comparto: industriale e terziario. a livello provinciale, comunale e a livello di sub aree comunali;

¹ Vedi T. Pugliese (a cura di) Doc. Coses n. 33/marzo 1996 e sintesi in T. Pugliese, *L'offerta e la domanda di opportunità insediative per attività produttive e terziarie in Venezia. Il nuovo Piano Urbanistico*, a cura di L. Benevolo, Laterza, 1996



2. il volume medio degli interventi di edilizia non residenziale mediamente sviluppati in ambito comunale, e specificatamente in Terraferma;
3. la domanda di aree per processi di rilocalizzazione di attività già presenti nel territorio comunale (p.e. attività produttive in sede impropria da trasferire o da bloccare).



2. L'OFFERTA DI AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE E TERZIARIE

Eccezione fatta, forse, per la quota connessa a processi di rilocalizzazione interna, oramai la *disponibilità di aree* non è più percepita come fattore determinante per la localizzazione di una nuova attività produttiva. I fattori di localizzazione sono andati moltiplicandosi: non basta più la disponibilità di un'area attrezzata, servono i servizi alle imprese, efficienti collegamenti infrastrutturali, un ambiente complessivamente favorevole.

Ciò nonostante, la *messa a disposizione di aree* è una delle poche azioni con le quali i Comuni (e la Provincia con il PTP), possono intervenire in campo economico e regolare, attraverso la loro localizzazione, l'organizzazione del sistema insediativo di competenza. Come per ogni altra funzione, destinare o attrezzare un'area ad uso produttivo non è condizione sufficiente per una concretizzazione del desiderato, ma la mancata disponibilità è condizione sufficiente per impedire l'insediamento anche di iniziative possibili.

Questa sembra essere stato l'assunto che in passato ha guidato anche l'operato del Comune di Venezia in materia.

Una disamina della strumentazione urbanistica comunale vigente relativa all'ambito comunale considerato, la Terraferma (Tabella 1), ha permesso

- di rilevare l'estrema semplificazione tipologica delle aree per insediamenti produttivi: Aree per Attività Economiche Varie e Area Industriale di Porto Marghera.

Cosa questa che ha favorito l'organizzarsi di agglomerati despecializzati all'interno dei quali prevalgono, comunque, attività commerciali e terziarie, come nel caso di Marghera (Metro, Panorama, Centro direzionale delle Poste, Sede dell'Associazione Industriali di Venezia), di via Torino (ex SME, Sede regionale Telecom, Università, ecc.), del Terraglio (Auchan, Coin, Terraglio 1, ecc.) (Figura 1).

Una differenziazione per parti del polo industriale che ne considerasse le specificità è stata operata solo con la Variante al PRG per Porto Marghera, per altro ancora in attesa della definitiva approvazione regionale.

In questo contesto, inoltre, va segnalato come nessun piano urbanistico risultasse prevedere aree specificamente dedicate alla realizzazione di *centri direzionali*.²

- di rilevare e quantificare l'offerta complessivamente disponibile (Tabella 2).
- di rilevare come l'offerta si presentasse fortemente caratterizzata dalla prevalente presenza di aree di grande dimensione (polo industriale di Porto Marghera, Cà Emiliani, via Torino, Giustizia, Terraglio, Dese).

² In realtà, prima delle ultime Varianti al PRG per la Terraferma, un'area destinata a tale funzione, ampia circa 19 ha, era stata individuata tra la stazione ferroviaria di Mestre, via Piave, via Fusinato e via Cappuccina. L'indicazione di Piano però non ha mai trovato concretizzazione.

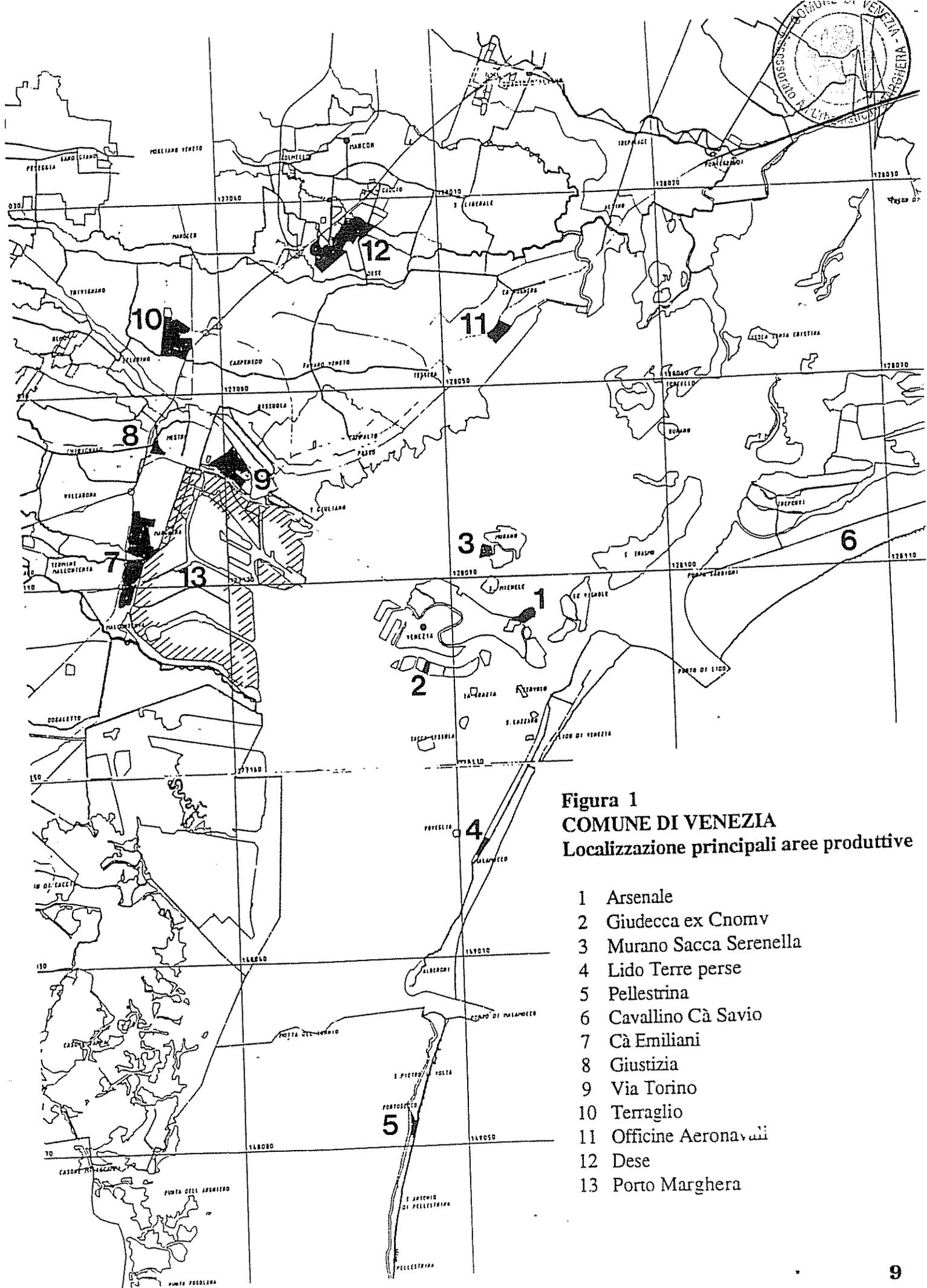
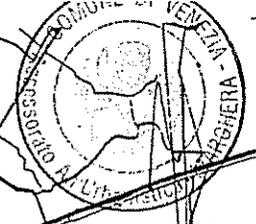


Figura 1
COMUNE DI VENEZIA
 Localizzazione principali aree produttive

- 1 Arsenale
- 2 Giudecca ex Cnomv
- 3 Murano Sacca Serenella
- 4 Lido Terre perse
- 5 Pellestrina
- 6 Cavallino Cà Savio
- 7 Cà Emiliani
- 8 Giustizia
- 9 Via Torino
- 10 Terraglio
- 11 Officine Aeronautiche
- 12 Dese
- 13 Porto Marghera

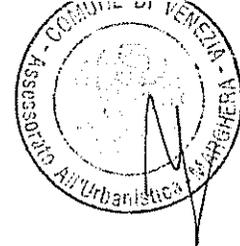


Tabella 1 Comune di Venezia - Terraferma
Strumentazione urbanistica considerata nella definizione dell'offerta

Parti interessate del territorio	Strum.	Adozione	fase iter
Zona industriale di Porto Marghera		VPRG	1995
Variante tecnica Terraferma	VPRG	1990	approvata 1993
Centro storico di Mestre	VPRG	1991	Regione Veneto
Centri storici minori Terraferma	VPRG	1994	Regione Veneto
Città Giardino di Marghera	VPRG	1994	in attesa di approvazione
Terraferma (Residenza)	VPRG	1995	in attesa di approvazione

Tabella 2
Comune di Venezia
Aree disponibili nella strumentazione urbanistica comunale vigente al 31 agosto 1995

Destinazione d'uso	Porto Marghera	Terraferma
D1 Attività produttive/AEV	0	3798425
D1.1a Ind. portuale compl.	8581800	0
D1.1b Ind. portuale espans.	943400	0
D1.2 Ind. cantieristica	382600	0
D1.3 Trasf. porto comm.	1263900	0
D2.a Comm.Direz.Ric.Art.serv. Complet.	522600	0
D2.b Comm.Direz.Ric.Art.serv. Espansione	159400	0
D5 Parco Scientifico tecnologico	363200	0
F5 Aeroporto	0	3293400
F12 Porto Commerciale	885000	0
Zona serv. attrezz.	0	367000

Per favorire lo sviluppo economico locale e per governare il formarsi di nuovi insediamenti produttivi nel proprio territorio, l'Amministrazione comunale si è dotato di propri Piani per Insediamenti Produttivi, ai sensi della legge 865/1971: Cà Emiliani e Dese, verso la fine degli anni 70, nelle isole dell'Estuario al Cavallino, al Lido e a Murano, nei primi anni 90.

La seconda tornata di PIP, a ripresa di una pratica che non aveva dato gli esiti sperati (mancata urbanizzazione e realizzazione del PIP di Dese), trova motivazione, soprattutto, nella necessità sentita dall'Amministrazione comunale di dare una risposta adeguata ad una domanda specifica, fortemente localizzata (Cavallino e Lido), e nella necessità di trovare una soluzione a situazioni piuttosto ingarbugliate dal punto di vista della proprietà delle aree (Sacca Serenella, a Murano).

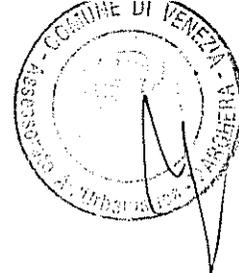


Tabella 3

I Piani Insediamenti Produttivi del Comune

PIP	Adozione	Approvazione	Sup. terr.
Cà Emiliani	1979	1980	582000
Dese I^stralcio	1984	1986	590000
Cavallino Cà Savio	1988	1992	105000
Lido	1991	1995	79077
Sacca Serenella	1995	1996	70000

2.1. Stima della disponibilità comunale residua

Ogni considerazione in merito all'adeguatezza dell'offerta di Piano alla domanda potenziale di aree per insediamenti produttivi deve rapportarsi non solo a parametri quantitativi ma, obbligatoriamente, anche ad aspetti qualitativi (funzioni ammesse, accessibilità, compatibilità con il tessuto urbano circostante, fattibilità di realizzazione). È questo il riferimento metodologico adottato nella sommaria valutazione della disponibilità residua in territorio veneziano.

Riconsiderando le aree di maggiori dimensioni, segnalate come caposaldi del sistema comunale delle opportunità insediative, con riguardo al loro stato di utilizzazione e ai processi di trasformazione che oggi le interessano in modo da poter configurare il ruolo loro assegnabile nell'organizzazione urbana che il nuovo PRG va predisponendo, è possibile rilevare:

Cà Emiliani Il PIP per l'area di Cà Emiliani, approvato dalla Giunta Regionale ancora nel 1980, insiste su una superficie territoriale complessiva di circa 582000 mq.

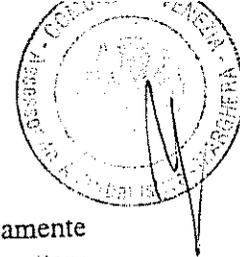
La sua realizzazione, oramai avviata alla conclusione, ha incontrato notevoli difficoltà. Problemi di esproprio hanno rallentato l'iter procedurale.

È in corso di realizzazione anche l'Autoparco di Cà Emiliani, struttura di supporto al sistema della distribuzione delle merci, parzialmente finanziata dalla Regione.

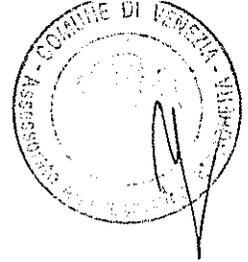
L'intorno del PIP, circa 80 ha, ex lottizzazione Esposito, praticamente saturo, prevalentemente destinato a residenza e a *Zona per attrezzature economiche varie*, è oramai caratterizzato dalla presenza di importanti insediamenti della grande distribuzione (Metro, Panorama, Brico, SME) e di attività direzionali (Associazione industriali, Enel, ecc).

Giustizia L'area che, nelle parti non occupate da insediamenti produttivi artigianali e commerciali è edificata a residenza, necessita di un complessivo intervento di recupero urbanistico, sia per lo stato di parziale degrado fisico-edilizio sia per la strozzatura determinata dalle linee ferroviarie che ne inibiscono l'accessibilità.

Il suo futuro è strettamente correlato alla fattibilità del progettato spostamento del parco ferroviario di via Trento. Esiste, in proposito, una trattativa tra Comune e Ferrovie dello Stato per una riorganizzazione funzionale complessiva dell'area.



- Via Torino L'area, circa 76 ha di superficie territoriale, è da considerarsi praticamente indisponibile per nuovi insediamenti di attività produttive di carattere industriale nonostante sia possibile rilevare al suo interno aree oggi sotto utilizzate e/o dismesse (p.e. l'area e gli immobili ex SME). Destinata in origine a *bacino per le piccole industrie*, si è sviluppata, in realtà, come area per depositi commerciali legati all'approvvigionamento urbano e per attività connesse ai *servizi dell'auto*, per accogliere in un secondo tempo anche esercizi commerciali al dettaglio di grandi dimensioni (supermercati, articoli per ufficio, abbigliamento) infine uffici pubblici e privati, in particolare nel settore dei servizi alle imprese. Dal carattere tuttora misto di quest'area emerge una forte vocazione di tipo direzionale, particolarmente consona per la sua localizzazione (una volta risolti gli annosi problemi di accessibilità) derivante dall'essere adiacente al centro urbano di Mestre e prossima a Venezia; il riuso dell'ex macello e del mercato ortofrutticolo (da trasferire) ha offerto un'occasione preziosa per localizzare in Terraferma l'Università e attività di ricerca ad essa collegate.
- Terraglio Con l'intervento Auchan e con il realizzando Centro direzionale dell'Enel, l'area è a considerarsi oramai satura. La sua utilizzazione ne ha confermato la vocazione ad area per attività commerciali e direzionali e per servizi pubblici e privati.
- Officine Aeronavali (22 ha di cui circa la metà di pertinenza dell'omonimo stabilimento e per la parte restante utilizzata da un'azienda agricola con attività vivaistica) costituisce un insediamento industriale a sè stante, adiacente all'aeroporto. In futuro, la parte non occupata dalle Officine Aeronavali dovrebbe essere compresa nel comprensorio aeroportuale considerato dal relativo Master Plan.
- Dese Le aree produttive prossime ai comprensori industriali di Marcon e di Quarto d'Altino sono, ancor oggi, completamente inutilizzate. Il I° stralcio del PIP (approvato nell'ottobre 1986), che originariamente considerava l'intero comprensorio, circa 110 ha di superficie territoriale, risulta addirittura scaduto e ancora non rinnovato. Originariamente, raccogliendo le indicazioni formulate alla fine degli anni '70 dal Comprensorio della Legge Speciale, l'area era stata destinata a raccogliere la domanda espressa a scala sovracomunale dalla piccola-media industria locale e a integrare e potenziare il ruolo svolto nel sistema locale dalle aree produttive di Marcon. Secondo il Piano comprensoriale, il sistema produttivo Mestre-Marcon, a bilancia dell'altro polo produttivo provinciale di Dolo-Pianiga, doveva essere uno degli elementi fondamentali dell'assetto territoriale dell'area veneziana. Tali PIP infatti posti alle due estremità della tratta autostradale da trasformare in asse urbano attrezzato avrebbero consentito da un lato di valorizzare pienamente i vantaggi localizzativi connessi alle infrastrutture stradali e ferroviarie, dall'altro di predisporre aree attrezzate adeguate ad attività industriali di media dimensione, coordinandole alla scala sovracomunale.



2.2 Gli effetti del processo di riconversione di Porto Marghera

La zona industriale di Porto Marghera ha subito gli effetti della crisi economica degli ultimi anni. In particolare, ha risentito della negativa congiuntura che ha interessato il settore industriale - e, in particolare, le attività di prima trasformazione sviluppate dalle aziende pubbliche di grandi dimensioni -, della relativa assenza di nuove e significative iniziative imprenditoriali e della scarsa capacità di decisori/operatori pubblici di superare i nodi da sempre individuati come fattori limitativi delle potenzialità dell'insieme produttivo e della portualità in genere.

Oggi però le cose stanno modificandosi sostanzialmente: dopo un periodo di crisi Porto Marghera sembra aver avviato i processi di ammodernamento e razionalizzazione sentiti come una esigenza prioritaria non solo dal sistema economico locale ma anche da quello regionale e nazionale.

Il processo di riqualificazione di Porto Marghera rientra tra le azioni promosse dall'Amministrazione comunale per rilanciare Venezia ed integrarla nel più dinamico sistema economico del Veneto e del Nord Est.

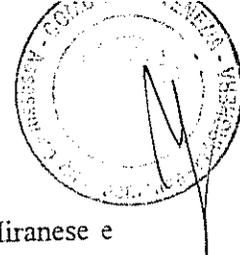
Quello avviato, è un processo complesso, che il Comune ha predisposto con la partecipazione di tutti i soggetti, sia pubblici che privati, con competenze in materia, presenti nell'area e che trova i suoi punti di forza:

- nel rilancio della funzione portuale veneziana e della sua contestuale espansione nelle aree di Marghera
- nella realizzazione, in aree dismesse del polo, di uno dei nodi del Parco Scientifico Tecnologico di Venezia
- nel risanamento ambientale delle aree industriali
- nel garantire un adeguato grado di sicurezza alle popolazioni residenti nelle immediate vicinanze della zona industriale
- nell'attivare, a scala nazionale e internazionale, una efficace azione di marketing

e soprattutto nella predisposizione di una apposita Variante allo strumento urbanistico generale vigente (VPRG PM), capace di garantire la *flessibilità* nei modi d'uso delle aree del polo e le *certezze normative* da sempre richieste dalle forze imprenditoriali come condizioni per un loro diverso e maggior impegno propositivo.

In particolare, è stato affidato alla VPRG PM, da poco adottata dal Consiglio comunale, il compito di favorire il riordino spaziale del polo industriale e la sua integrazione nel tessuto urbano comunale, di creare le condizioni ottimali per l'insediamento di nuove iniziative imprenditoriali, di promuovere la riorganizzazione delle reti di servizio interne all'area (strade, raccordi ferroviari, ecc.), e di introdurre misure di abbattimento e di compensazione dell'ancora negativo impatto paesistico.

Tutto ciò ha comportato la previsione di una riorganizzazione degli accessi alla zona industriale e al porto commerciale, di una zonizzazione delle aree del polo industriale funzionale alla valorizzazione delle potenzialità specifiche di Porto Marghera, la riconsiderazione funzionale delle aree di frangia del polo industriale (le parti antistanti le zone urbane), la loro integrazione nel tessuto insediativo contiguo, il riconoscimento della valenza ambientale ed urbana (soprattutto in prospettiva di un'affermarsi della integrazione Venezia-Padova-Treviso) di ampie fasce territoriali prospicienti il bordo lagunare e, non ultimo, la definizione di appropriate modalità di modi d'uso delle aree.



Risulta così sostanzialmente azzerata la disponibilità di aree nell'ambito Noalese-Miranese e fortemente contratta quella prossima ai Comuni di Marcon e di Quarto d'Altino.

Le sole aree, di una significativa dimensione, ancora utilizzabili risultano essere soprattutto alcune aree di Mira (quella prossima al casello autostradale di Borbiago di cui è impossibile prevedere l'utilizzazione), parte di alcune aree di Quarto d'Altino, parte dell'area prossima al PIP di Martellago.

Questa provata limitata disponibilità di opportunità insediative per attività produttive e terziarie, in una fase congiunturale caratterizzata da una ripresa degli investimenti per interventi di carattere industriale, prova la sostanziale non idoneità, sia quantitativa che qualitativa, delle aree produttive contermini a soddisfare bisogni espressi dal sistema produttivo comunale. (Tabella 4 e Figure 2)

Tabella 4

COMUNI CONTERMINI A VENEZIA

Disponibilità aree per nuovi insediamenti in ZTO D previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti (Aree considerate: quelle superiori a 50.000 mq)



	Disp.ZTO D complessiva Indag 1991	Numero di riferimento area	Superf. (mq) territ di PRG	Indice Indag '91	Indice % dispon. Indag '95*	Stima Superf. (mq) territ disponibile
Martellago	691000	58	281300	53	40	112520
		59	220600	19	11	24266
		60	189100	9	0	0
Mirano	732500	69	325400	50	20	65080
		70	88300	50	20	17660
		71	60200	82	16	9632
		73	97300	60	0	0
		72	70900	0	0	0
Noale	342100	75	56500	0	0	0
		76	181700	0	10	18170
		77	69700	52	15	10455
Salzano	275600	99	59800	0	0	0
		100	48600	0	0	0
		101	59400	15	0	0
		102	88100	0	0	0
Scorzé	1138300	121	202200	70	12	24264
		122	53000	0	0	0
		123	411700	83	44	181148
		124	208600	48	24	50064
Pianiga	769400	81	171000	75	22	37600
		83	238400	82	78	181200
		84	360000	57		
		82	31900	100		
Santa Maria di Sala	1469600	112	1124500	47	25	281100
		113	191400	31	31	59300
		114	46000	62		
		115	102600	67	0	0
Dolo	610900	33	590200	82	0	0
Fiesso D'Artico	168100	37	168100	31	10	16800
Mira	1019100	62	75500	40	40	30200
		63	352200	79	79	278238
		64	301200	0	58	174696
		66	132800	90	0	0
		61	36800	0	0	0
		65	35300	80	80	28240
Strà	363600	129	230300	96	96	221100
		128	96700	100	100	96700
Quarto d'Altino	1436900	96	414600	63	63	261198
		97	254100	72	72	182952
		98	124800	77	77	96096
Marcon	1401900	105	154400	30	30	46320
		54	94800	0	0	0
		55	498000	38	0	0
		146	63800	80	39	24882
		57	225500	100	34	76670
Spinea	429900	125	247400	8	8	19792
		126	168300	20	20	33660
		127	63300	65	65	41145

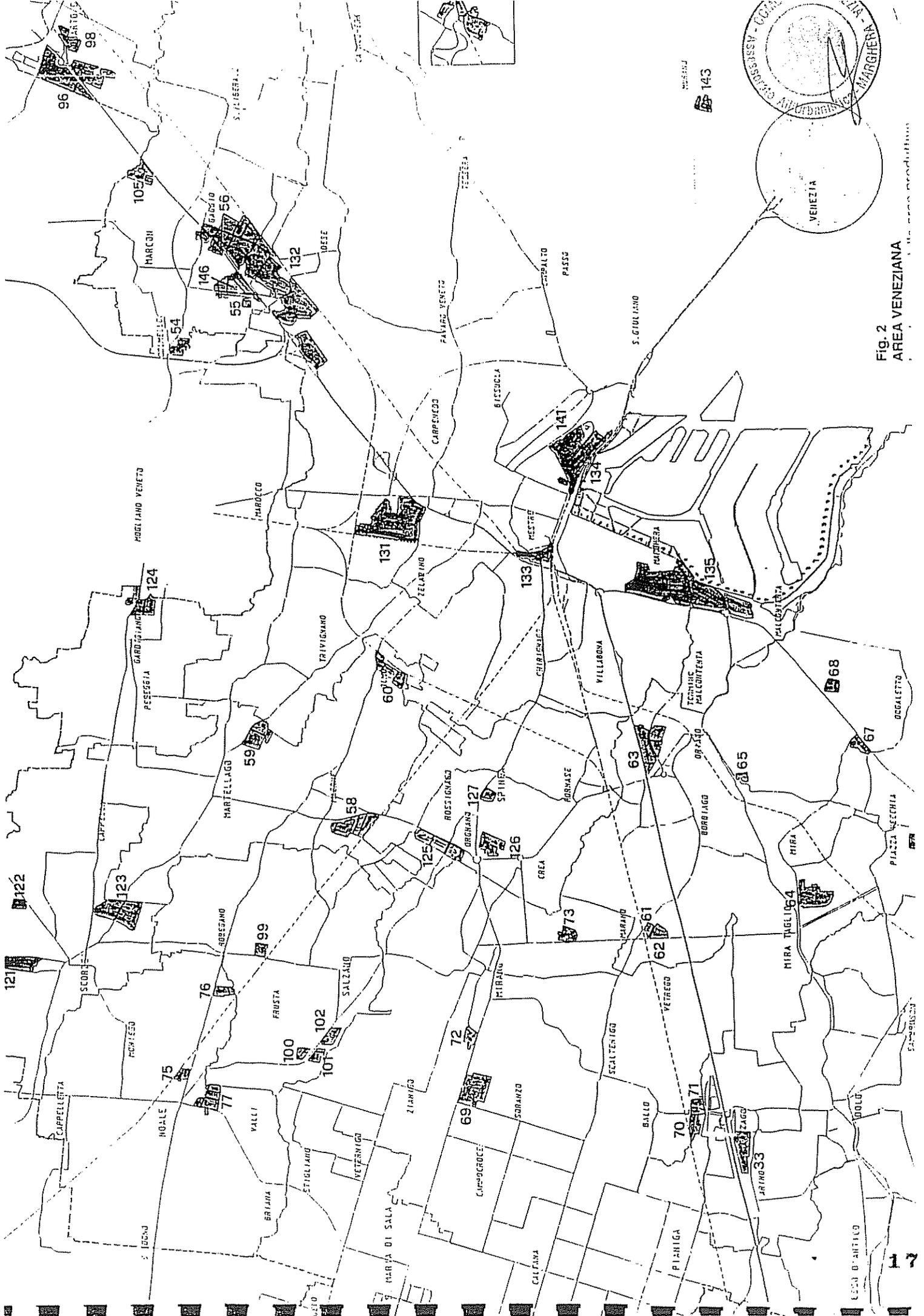
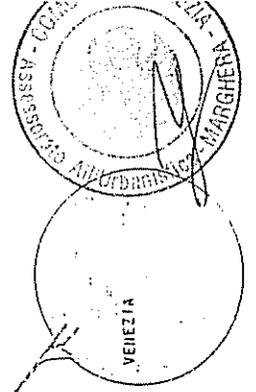


FIG. 2
AREA VENEZIANA





3. LO STATO DI FATTO

3.1. L'articolazione della base produttiva secondo i dati ISTAT

I risultati del Censimento economico 1991, disaggregati per ramo di attività economica (riportati per convenienza alla classificazione Istat 1981) hanno evidenziato la forte differenza riscontrabile tra le basi economiche delle tre articolazioni territoriali in cui, abitualmente, si suddivide il Comune: Centro storico, Estuario e Terraferma.

Il Centro storico risulta differenziarsi dalle altre realtà per la presenza più intensiva, che nella media comunale, soprattutto in termini di addetti, delle attività dei comparti Commercio, Trasporti e comunicazioni, Servizi pubblica amministrazione e per la bassa presenza di attività del settore industriale propriamente detto (serie 2, 3, 4 e 5).

L'Estuario, che registra la forte presenza delle aziende vetrarie di Murano e delle attività cantieristiche e di rimessaggio di Pellestrina e del Lido, invece, risulta differenziarsi dalla media comunale per la forte presenza di occupati nelle attività chimiche (vetro), nel Commercio e, per contro, per la bassa presenza di occupati e di unità locali ascrivibili ai Servizi alle persone e alle imprese (Trasporti e comunicazioni, Credito e assicurazioni, ecc.).

La Terraferma, infine, forte della presenza di Porto Marghera e del suo essere parte del sistema economico complessivo dell'area metropolitana, si segnala per la incisiva presenza di occupati nel settore industriale -33.04% (14.61% specifici delle Industrie estrattive e chimiche e il 11.32% propri delle industrie di lavorazione dei metalli) e, per contro, per la meno rilevante della media comunale presenza di occupati e di attività operanti nei comparti del Commercio, dei Trasporti e comunicazioni e dei Servizi della Pubblica amministrazione. (Tabella 5 e Grafici)

Come l'insieme delle attività economiche della Terraferma rilevate dall'Istat nel 1991, in particolare quelle appartenenti ai rami d'attività economica industriali (Energia, Estrattive e chimiche, Lavorazione metalli, e Manifatturiere), si distribuiscano nel territorio mestrino è per contro desumibile dall'analisi della Tabella 6 e dai relativi Grafici - Unità locali ed addetti per Quartiere e per ramo di attività economica.

Risulta così evidente la concentrazione delle unità locali nei luoghi centrali della città (Quartiere 13 San Lorenzo-XXV Aprile, Quartiere 15 Cipressina), ma ancor più l'addensamento delle unità locali e degli addetti nel Quartiere 17 Marghera quale aggregato del polo industriale e dell'area commerciale e produttiva della Tangenziale e del PIP di Cà Emiliani.

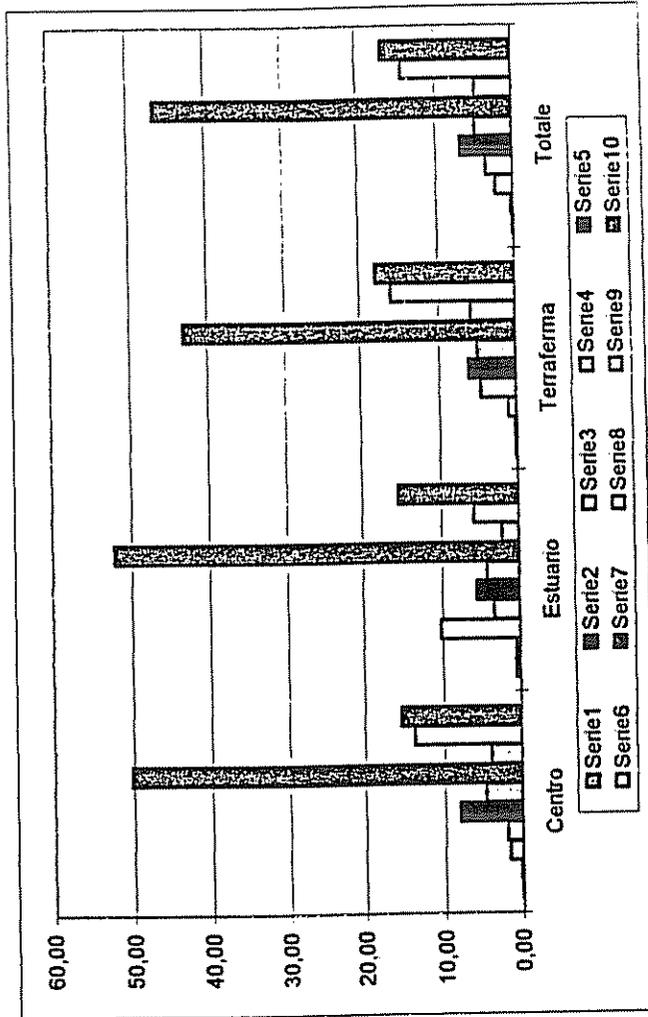
Per contro, invece, quartieri importanti nell'organizzazione urbana quali Favaro e Carpenedo mostrano tutta la loro forte caratterizzazione di ambiti prevalentemente residenziali.

La concentrazione delle unità locali e degli addetti risulta essere ancora più marcata se il riferimento assunto è la sola componente industriale del sistema produttivo mestrino.

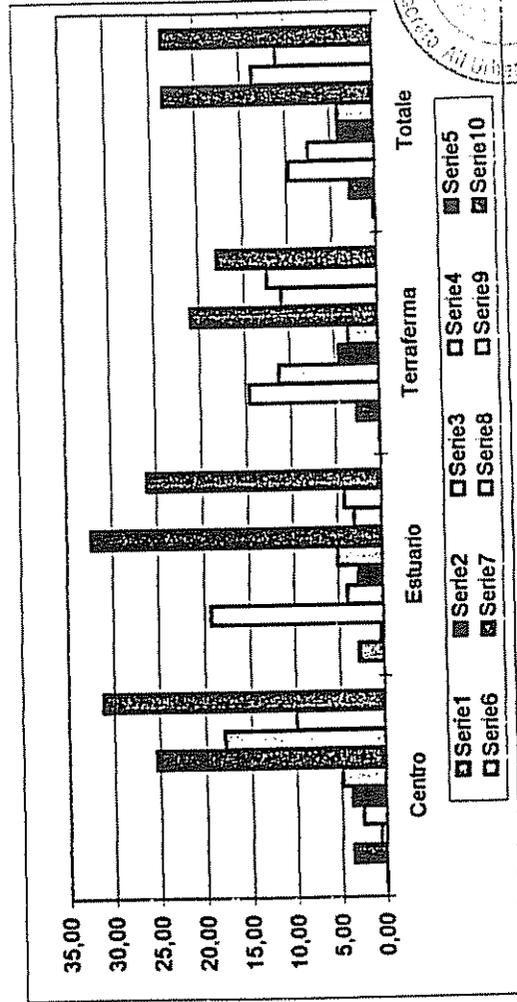
In tal caso, a Marghera risultavano operare più di 19.000 dei 25.000 addetti all'industria complessivi dell'intera Terraferma. La composizione per ramo d'attività economica e la relativa caratterizzazione degli insiemi economici dei singoli Quartieri è quantitativamente presentata nelle Tabelle raccolte nell'Allegato A a questa Relazione.

Tabella **5** Comune di VENEZIA - Censimenti 1991
**UNITA' LOCALI E ADDETTI PER RAMO D'ATTIVITA' E AGGREGAZIONI
 SUBCOMUNALI**

UNITA' LOCALI	Serie	Centro	Estuario	Terraferma	Totale
Agricoltura, caccia e pesca	0	4	10	16	30
Energia, gas, acqua	1	13	9	25	47
Ind. estrattive e chimiche	2	110	199	110	419
Ind. lavorazione metalli	3	131	65	463	659
Industrie manifatturiere	4	535	107	624	1266
Industrie edili	5	307	82	505	894
Commercio	6	3330	1014	4359	8703
Trasporti, comunicazioni	7	263	42	589	894
Credito, assicurazioni	8	914	113	1625	2652
Servizi Pubblica Ammin.	9	1021	300	1808	3129
TOTALE		6628	1941	10124	18693



ADDETTI	Serie	Centro	Estuario	Terraferma	Totale
Agricoltura, caccia e pesca	0	22	288	77	387
Energia, gas, acqua	1	1894	40	2014	3948
Ind. estrattive e chimiche	2	317	1975	11211	13503
Ind. lavorazione metalli	3	1352	411	8692	10455
Industrie manifatturiere	4	1947	282	3449	5678
Industrie edili	5	2547	522	2625	5694
Commercio	6	13225	3318	16044	32587
Trasporti, comunicazioni	7	9317	316	8344	18977
Credito, assicurazioni	8	5179	430	9559	15168
Servizi Pubblica Ammin.	9	16248	2675	13740	32663
TOTALE		52048	10254	76755	139060



Fonte: Comune di Venezia - Ufficio Statistica (Gazzettino del 22.2.1996)

Tabella 6

Comune di VENEZIA - QUARTIERE

Unità locali e addetti per ramo d'attività economica secondo Censimento 1991

	Q10		Q11		Q12		Q13		Q14		Q15		Q16		Q17		Q18		Totale		
	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	
2. Energia Gas Acqua	2	28	1	2	1	36	4	136				6	727	1	46	10	1039			25	2014
3. Estrattive e chimiche	8	23	11	22			12	36	3	4		12	75	7	31	56	11012	1	8	110	11211
4. Lavorazione metalli	45	979	47	527	5	38	57	189	30	133	70	751	56	212	142	5788	11	75	463	8692	
5. Manifatturiere	53	228	89	284	16	97	141	440	42	134	109	693	59	300	103	1207	11	66	623	3449	
Totale INDUSTRIA	108	1258	148	835	22	171	214	801	75	271	197	2246	123	589	311	19046	23	149	1221	25366	
6. Edilizia	50	126	76	260	21	94	73	331	26	67	76	412	58	309	101	839	20	117	501	2555	
Totale	822	4609	1174	5328	224	2117	2677	14146	462	2189	2068	15783	657	2981	1690	28872	145	730	9919	76755	

Fonte: Elaborazione dati Ufficio statistica del Comune di Venezia



Grafico 6 A

Comune di VENEZIA - QUARTIERI

Unità locali totali e unità locali de rami d'attività industriali secondo Censimento 1991

	Abitanti al 1991	Tot.	Tot. Industria
Q18	2.407	145	23
Q17	28.679	1.690	311
Q16	21.584	657	123
Q15	25.447	2.068	197
Q14	14.815	462	75
Q13	25.739	2.667	214
Q12	4.010	224	22
Q11	41.422	1.174	148
Q10	25.044	822	108

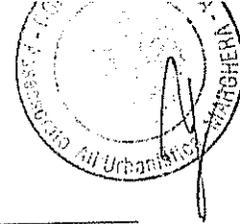
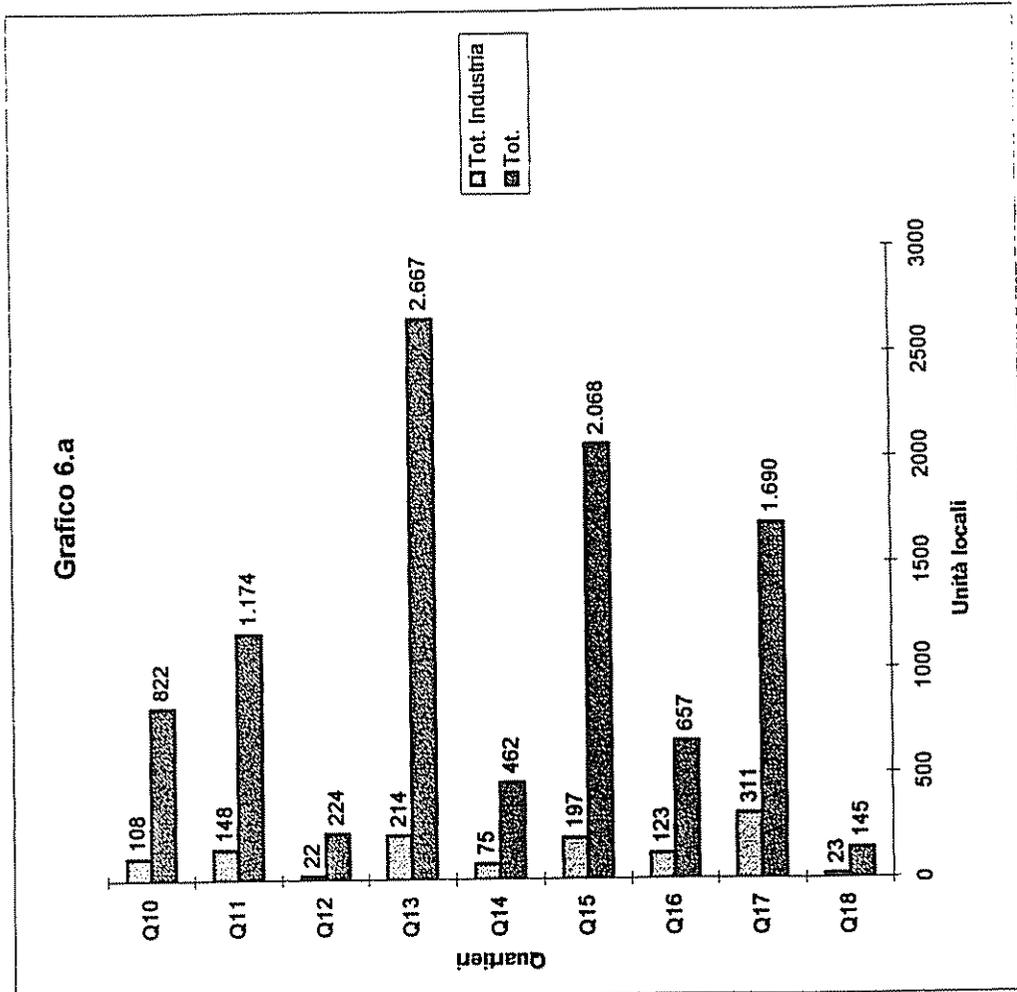
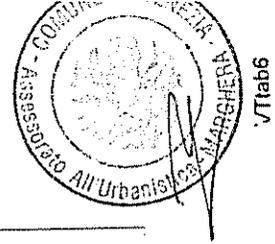
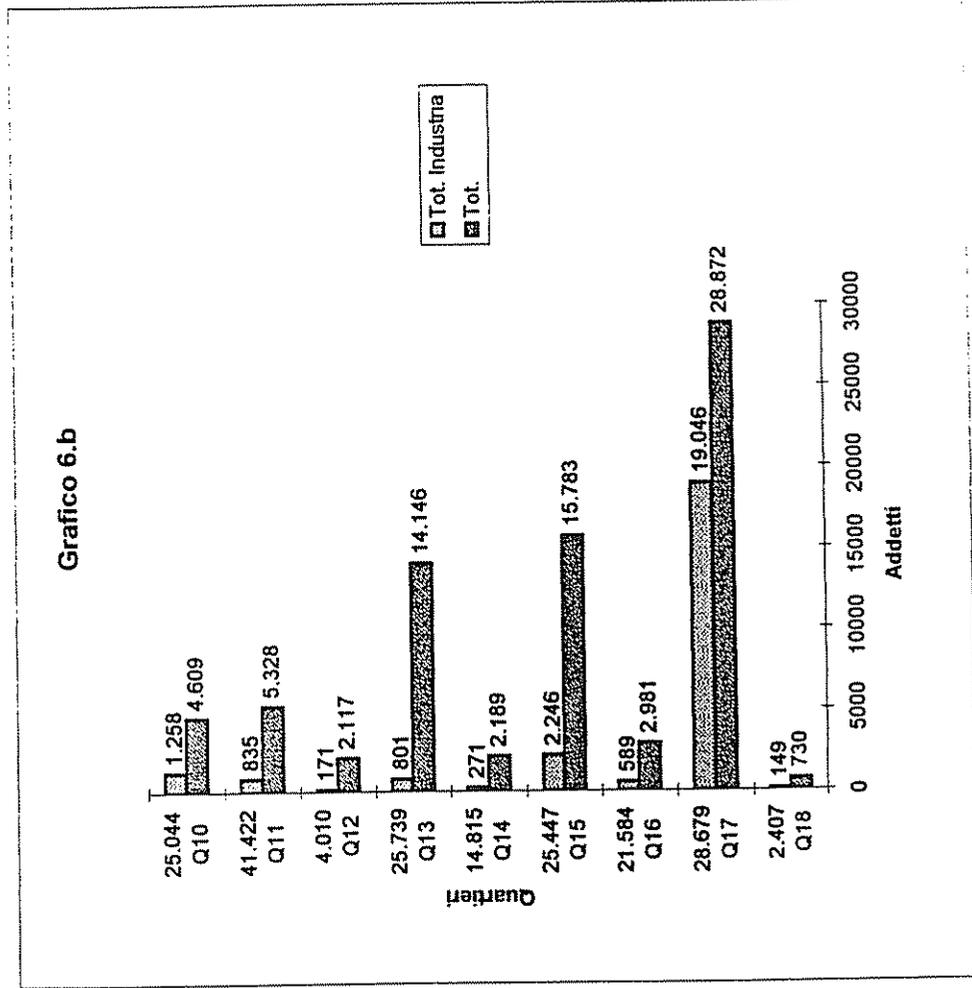


Grafico 6 B

Comune di VENEZIA - QUARTIERI

Addetti totali e addetti dei rami d'attività industriali secondo Censimento 1991

	Abitanti al 1991	Tot.	Tot. Industria
Q18	2.407	730	149
Q17	28.679	28.872	19.046
Q16	21.584	2.981	589
Q15	25.447	15.783	2.246
Q14	14.815	2.189	271
Q13	25.739	14.146	801
Q12	4.010	2.117	171
Q11	41.422	5.328	835
Q10	25.044	4.609	1.258





3.2. L'indagine sul campo
L'Archivio Unitario Insediamenti produttivi della Terraferma - 1997

In risposta a quanto dettato dalla legge urbanistica regionale in relazione ai contenuti e agli elaborati di un Piano regolatore generale (artt. 9 e 10 Lr 61/1985 e successive modificazioni e integrazioni) si è provveduto a censire, localizzare e classificare gli insediamenti produttivi dell'intera Terraferma.

La compilazione delle schede delle attività produttive mestrine, predisposte in modo prossimo a quanto definito dalla circolare regionale *Grafia e simbologia unificate per la elaborazione degli strumenti urbanistici* è un atto funzionale all'accertamento (quantitativo e qualitativo) della struttura produttiva comunale e all'evidenziazione di indicatori (qualitativi) in grado di fornire informazioni in merito al possibile fabbisogno di opportunità insediative per attività produttive da considerare nell'elaborazione del nuovo strumento urbanistico.

Le attività economiche considerate sono quelle specificatamente industriali, o meglio quelle appartenenti, in senso lato al sistema della produzione e della distribuzione dei prodotti.

Classi d'attività economica Istat

- a. Energia, gas e acqua
- b. Industrie estrattive e chimiche
- c. Industrie lavorazione metalli
- d. Industrie manifatturiere
- e. Industrie edili
- f. Trasporti
- g. Grande distribuzione commerciale

Dal punto di vista metodologico, valutando che i tempi e i costi di un censimento sul campo esaustivo della materia sarebbero risultati inadeguati alla esigenza di portare a termine in pochi mesi un nuovo PRG comunale, si è operato promuovendo un utilizzo ottimale degli Archivi e delle informazioni disponibili, pur scontandone i limiti e l'incompletezza, la loro integrazione in un unico sistema informativo geograficamente differenziato, prevedendo altresì verifiche e approfondimenti sul campo appositamente mirati.

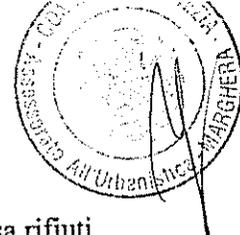
Tra le fonti assunte come base informativa rientrano gli Archivi relativi al Censimento Istat della attività economiche del 1991 e l'Archivio Cerved 1994 e le informazioni settoriali e non organizzate raccolte, in proposito, in occasione della stesura di Varianti parziali e/ di Progetti preliminari per un nuovo strumento urbanistico.

Indagine sugli insediamenti produttivi nella terraferma mestrina

Studio portato a termine nel 1992 nell'ambito della predisposizione della VPRG per la Terraferma. Ripropone i risultati di un'indagine condotta dall'Assessorato all'Urbanistica tra il 1989-90.

Considera esclusivamente le attività connesse alla produzione, manutenzione e circolazione delle merci caratterizzato da comportamenti localizzativi e da fabbisogni di spazio molto simili.

Esclude: artigianato di servizio alla popolazione residente
commercio al dettaglio (ad eccezione di alcune categorie ad alto consumo di spazio)
terziario degli uffici pubblici e privati
attrezzature di tipo pubblico e gli impianti di tipo tecnologico attività agricole



Fonte: Indagini dell'Assessorato, Registro Ditte CCLAA, SEAT, contribuenti tassa rifiuti
Risultati: Schedatura (nome, indirizzo, attività Istat, superficie e addetti) e localizzazione di 1183 aziende

Localizzazione cartografica delle stesse

Il Coses, che per conto del Comune ha in questa occasione effettuato alcune verifiche a campione per le realtà più controverse e per verificare il grado di aggiornamento delle informazioni disponibili, ha valutato sufficientemente attendibile questo Archivio.

Indagine aziende di Porto Marghera e delle aree di frangia di via Torino e di Malcontenta
Archivio Ditte PM 1995 e Archivio utilizzo aree PM 1995, entrambi predisposti dal Coses nell'ambito delle indagini preliminari per la VPRG PM adottata nel novembre 1995.

Fin dalla fine degli anni '80 il Comune di Venezia ha attivato la costituzione e il periodico aggiornamento di un *Osservatorio* di alcuni dei fenomeni che consentono la descrizione del polo industriale e del suo immediato intorno produttivo (Aree di frangia di Via Torino, di Marghera e di Malcontenta), facilitano l'analisi della situazione congiunturale e la formulazione di previsioni in merito alle possibili prospettive di sviluppo.

A tal fine sono stati progettati più archivi di data base, gestibili mediante un programma informatico che consente un uso trasparente delle informazioni e garantisce i necessari controlli di congruenza (Archivio Ditte PM1995, Archivio Aree PM1995 e Archivio Utilizzo Aree PM1995). In particolare:

- l'Archivio Ditte PM1995 riporta, per ogni singola attività insediata nelle aree sottoposte ad analisi, l'insieme delle informazioni disponibili al 31.12.1994 relativamente a identificazione, localizzazione, struttura societaria, classificazione in base all'attività svolta, livelli occupazionali;
- l'Archivio Aree PM1995 considera il polo industriale come una composizione di aree elementari, preventivamente identificate sulla base delle pertinenze delle aziende attive e della perimetrazione di ambiti unitari (aree non urbanizzate, aree dismesse e aree libere);
- Archivio Utilizzo Aree PM1995 è da intendersi quale risultato dei possibili collegamenti tra l'Archivio Ditte PM1995 e l'Archivio Aree PM1995. Riporta informazioni (identificazione, estensioni delle superfici coperte e scoperte, titolo di godimento) che permettono la definizione, ad una scadenza data, dello stato di utilizzo delle aree del polo industriale.

Istanze per l'ampliamento presentate da rappresentanti di attività produttive localizzate in area impropria, in applicazione della legge regionale 11/1985.

Considera circa 250 domande (comprese attività ricettive). Di ognuna riprende le informazioni in merito proposito alla loro identificazione, alla loro propensione al cambiamento e al relativo disagio urbanistico.

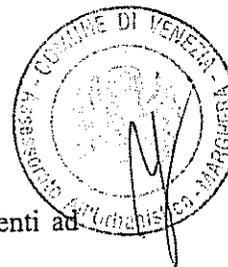
(vedi questionario allegato)

Indagine attività produttive in area San Giuliano

Condotta nell'ambito degli studi predisposti per la stesura del Progetto del Parco di San Giuliano, oramai avviato alla realizzazione Considera e scheda circa 30 unità locali, per la maggior parte impegnate in attività di interscambio merci Terraferma/Centro storico.

Terraglio 1997

Rileva e scheda le attività produttive localizzate nell'area *Attività economiche varie*, già oggetto di riconsiderazioni da una Variante al PRG recentemente adottata. L'operazione è stata



portata a termine con la collaborazione del Coses con indagini sul campo con riferimenti ad alcune specifiche ricavate da Archivi Inps 1994 e Seat 1995.

Area Attività economiche varie Cà Emiliani

Sono state assunte le informazioni desumibili dal relativo Piano Insediamenti Produttivi (PIP), ora in corso di attuazione, e opportunamente integrate - per la parte dell'area indagata non sottoposta a PIP, dalle informazioni raccolte con indagini dirette condotte con la collaborazione del Coses (marzo 1997), con riferimenti ad alcune specifiche ricavate da Archivi Inps 1994 e Seat 1995.

I dati resi così disponibili sono ora componenti di un ARCHIVIO UNITARIO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DELLA TERRAFERMA che si presenta come la sommatoria di un insieme di 2131 scheda azienda predisposte - in accordo con il Servizio Sistema Informativo dell'Urbanistica- in ambiente Macintosh con software database FileMaker Pro. Ognuna delle schede azienda (ogni record), che rimanda ad una localizzazione cartografica (vedi cartografia d'analisi **Tavola A6.3 Localizzazione attività produttive** - 18 fogli in scala 1:5.000) e ad una attività produttiva, contiene informazioni in merito:

Progressivo Ditta

Progressivo Area

Classificazione urbanistica dell'area (dettaglio)

Classificazione urbanistica dell'area (per macro aggregazioni)

Riferimento a progressivi relativi ad archivi esistenti

Codice Archivi esistenti

Denominazione Ditta

Indirizzo

Quartiere

Codice Istat per ramo/classe di attività (1991)

Addetti totali (Istat)

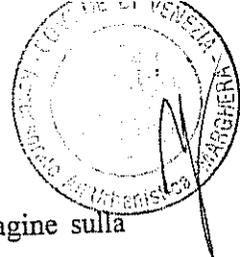
Eventuali aggiornamenti addetti

Superficie fondiaria

Superficie lorda di pertinenza

Dal punto di vista metodologico ed operativo la costruzione dell'Archivio Integrato ha seguito questa impostazione metodologica:

- a. ricostruzione degli archivi informativi in possesso presso l'assessorato all'Urbanistica e predisposizione -in collaborazione con il Coses- di un'unica base cartografica in scala 1:5.000 su cui sono state riportate le informazioni raccolte, idonea ad essere anche funzionale sia alle ulteriori operazioni di rilievo delle nuove aziende sia alla successiva fase di informatizzazione nel sistema cartografico computerizzato;
- b. predisposizione delle schede da compilare;
- c. integrazione informatica degli Archivi Istat e Cerved e realizzazione apposite elaborazioni funzionali ad una verifica della consistenza delle unità locali per sezioni di censimento e settore di attività delle aziende censite (1991); verifica del grado di copertura delle informazioni pregresse cartografate sugli elaborati di cui al punto 1;
- d. rilievo sul campo di un certo numero di aziende non considerate nell'universo già parzialmente conosciuto. La rilevazione è stata realizzata tramite rilevatori appositamente istruiti;



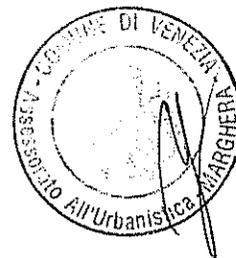
- e. visualizzazione cartografica dei dati raccolti e sistematizzati nel corso dell'indagine sulla base degli Archivi informatizzati disponibili;
- f. informatizzazione dei dati raccolti durante le indagini dirette o presenti negli Archivi disponibili.³

L'indagine ha pertanto ottenuto il risultato di sistematizzare in un unico Archivio informatizzato le attività, con relativa individuazione planimetrica sempre informatizzata, con relativo elenco e numerazione progressiva/denominazione ditta/ tipo attività, ecc.

³ Avvertenze per la lettura delle informazioni contenute nell'Archivio Unitario Insediamenti produttivi della Terraferma

Rispetto al contenuto delle note predisposte per la rilevazione delle attività produttive nella Terraferma mestrina specifico:

- sono state effettivamente vagliate tutte le attività presenti negli archivi consultati come input conoscitivo;
- dall'elaborato di attribuzione di Progressivo area deve essere considerato escluso l'Archivio Ditte PM 1994 (Porto Marghera);
- ogni record del file xls deve essere considerato come un'area (ovvero una ditta può insistere su più aree
- il dato relativo all'occupazione offerta dalla singola attività produttiva, dove disponibile, è da intendersi aggiornato al 1994.



4. LA DOMANDA DI AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

4.1. La pressione per l'insediamento di attività produttive e terziarie in ambito comunale

Il contesto

Negli anni '80, in un contesto regionale caratterizzato da un forte dinamismo imprenditoriale, l'economia della Provincia di Venezia ha registrato significativi processi di deindustrializzazione e l'avvio di un intenso processo di terziarizzazione.

L'area prossima al Comune capoluogo, però, che approssimativamente considera circa 1/3 del totale delle imprese provinciali, è risultata essere comunque la meno dinamica della Provincia e quella che ha registrato i tassi di variazione del numero delle Imprese iscritte al Registro ditte della CCIAA meno significativi.

Nuclei di aree a forte crescita si sono comunque definiti soprattutto nella parte est della Provincia (Quarto-Marcon) e nelle aree Dolo-Mira e Mirano, anche per il consolidarsi dell'industria calzaturiera.

Il settore industriale della provincia è risultato essere, all'avvio degli anni 90, soggetto ad alcune tendenze che prefiguravano le possibili trasformazioni:

- risultavano in atto alcuni significativi processi di deindustrializzazione: chiusure o ridimensionamento di stabilimenti o di singoli impianti (a Marghera, ma anche a Mira, a Portogruaro, a Ceggia, ecc.); si registravano, altresì, casi di trasferimento all'estero di linee di produzione, in particolare di quelle ad alta intensità di lavoro.
Processi dai quali ne poteva discendere una ulteriore despecializzazione produttiva del settore, facilitata anche dalla specifica caratterizzazione del comparto, composto in prevalenza da piccole-piccolissime imprese, il più delle volte artigiane, prevalentemente orientato verso le produzioni finali e mancante di una struttura di filiera in grado di configurare dei sub-sistemi industrialmente integrati.
- al fenomeno della *crescita quantitativa* risultava subentrato un fenomeno di ristrutturazione e di *crescita qualitativa*, sia per far fronte ai processi di riorganizzazione interna delle unità locali, sia come conseguenza dei processi di sostituzione fra attività nell'uso del patrimonio non residenziale.
- tra il 1985 e il 1990, il saldo demografico delle imprese risultava aver registrato un'andamento decrescente e tassi di variazione annuale più alti di quelli registrati relativamente all'intera Regione.
Il saldo negativo tra natalità e mortalità imprese, comunque assai contenuto e determinato soprattutto dall'andamento della seconda variabile, si era verificato in un contesto di mobilità molto elevata.
In provincia di Venezia, i tassi di natalità sono risultati essere più elevati di quelli regionali, mentre quelli di mortalità sono risultati essere più bassi.
- negli ultimi anni, relativamente alle imprese attive in ambito provinciale, la riduzione del ritmo di crescita del comparto industriale è stata rilevabile sia in termini di stock (variazione numero), che in termini di flusso (saldo fra iscritte e cessate).
Risultava avessero concorso alla determinazione del fenomeno sia la accertata contrazione dei ritmi di sviluppo del settore, sia gli effetti dei processi di ammodernamento e riqualificazione intrapresi dalle imprese.



Tra il 1991 e il 1994, il movimento anagrafico delle imprese ha sostanzialmente confermato le linee di tendenza previste.

In provincia di Venezia si è assistito ad una ulteriore contrazione dello stock delle imprese registrate alla CCIAA: queste alla fine del 1994 sono risultate essere 59087 unità contro le 60211 della fine del 1991.

Alla determinazione del fenomeno ha contribuito, in particolare, il trend negativo delle imprese ascrivibili, funzionalmente ai nostri obiettivi, al settore della *Produzione e circolazione delle merci*, che al suo interno comprende i comparti Industria e Artigianato industriale, Costruzioni, Commercio all'ingrosso e Trasporti.

E' soprattutto il comparto Artigianato industriale che subisce le maggiori contrazioni: le sue imprese sono passate, nel quadriennio, dalle 6609 unità del 1991 alle 5558 unità del 1994. Gli altri settori in cui sono state aggregati i diversi comparti d'attività mostrano, invece, andamenti, prossimi alla stazionarietà. Anzi, è possibile rilevare che il settore *Produzione e circolazione merci*, che comprende l'insieme dei Servizi alle imprese, registra, addirittura, soprattutto nell'ultimo biennio, un quantitativamente significativo saldo positivo.

Le variazioni, a saldo, registrate tra il 1991 e il 1994 sono in realtà il risultato di una sommatoria di iscrizioni di nuove attività e di cessazioni il cui andamento, costruito sulla base di una serie semestrale, rispecchia fedelmente il trend economico congiunturale che ha segnato questi primi anni del decennio: prosecuzione della crisi già innescatasi alla fine degli anni 80, segnali di un ulteriore peggioramento tra il 1991 e il 1992, punto di massima intensità della crisi nel I° semestre 1993, successiva forte ripresa, ancor oggi in atto.

4.2. Il confronto tra dati Istat relativi all'ambito comunale 1981-1991

Il confronto dei dati 1991 con quelli corrispondenti del 1981 consente di evidenziare altri due importanti fenomeni:

- la tendenza al proliferare delle unità locali, soprattutto in Terraferma (+18.8% contro il +10.7% relativo all'intero ambito comunale)
- la tendenza alla diminuzione dei posti di lavoro, soprattutto nel Centro storico (-16.3% contro il -8.1% del pari valore comunale)

come risultato di una sommatoria di performance positive e/o negative dei diversi rami d'attività economica gli effetti delle quali possono essere così schematizzati:

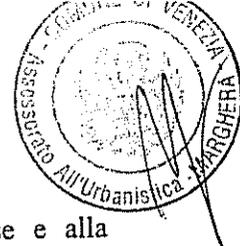
Centro storico aumento complessivo delle unità locali. Aumentano soprattutto quelle relative alle attività di servizio (Credito e Assicurazioni nonostante l'esodo di quelle di maggiori dimensioni come le Assicurazioni generali, Pubblica amministrazione, ecc.).

Forte contrazione dei posti di lavoro: sensibile calo degli addetti del settore Trasporti (al quale appartengono anche le attività collegate al Porto); calo degli addetti all'industria.

Estuario contrazione delle unità locali e parallela contrazione degli addetti complessivi.

Perdono quasi tutti i comparti. Fa eccezione quello del credito e assicurazioni che, invece, sembra aver goduto di una fase espansiva.

Il settore industriale risulta stazionario.



Terraferma forte aumento delle unità locali (soprattutto Servizi alle imprese e alla popolazione, ma anche il comparto delle Costruzioni) a cui non corrisponde però un incremento degli occupati, che altresì risultano pressochè stazionari (-1.01%), quale risultato di un forte decremento dell'occupazione nel settore industriale e di un aumento degli addetti nel settore terziario e direzionale.

4.3. L'Archivio CERVED 1992-94 per il Comune di Venezia

La disponibilità di un Archivio Cerved contenente, relativamente all'ambito comunale, per il triennio 1992-1994, le imprese iscritte al Registro Ditte della CCIAA di Venezia ha consentito di definire, disaggregate per ramo d'attività economica e per subambito comunale, lo stock delle aziende attive risultanti alla fine del periodo, gli addetti in esse occupati e di registrare la variazione del numero delle imprese iscritte tra il 1988 e il 1992 (sulla base di un confronto con le risultanze delle analisi Irsev-Coses) e tra il 1992 e il 1994. (Tabelle 7, 8 e 9).

Secondo tale Archivio Cerved, rispetto al quale bisogna considerare i limiti della fonte, la base economica comunale risultava poggiare su un'insieme di 23.081 imprese nelle quali risultavano impiegati 84.441 addetti (media 3.65 add/UI), localizzate per il 32.6% nel Centro storico, per il 12.3% nell'Estuario e per il rimanente 55.1% in Terraferma.

Per il 26.1% risultavano essere Imprese di Produzione e Circolazione delle merci (Industria, Costruzioni, Commercio all'ingrosso e Trasporti), per il 17.0% Servizi alle Imprese e per il 33.9% Servizi alle famiglie.

I Servizi turistici -il 9.2% delle UI e il 10.2% degli addetti- risultavano essere concentrati per il 40.4% delle UI e per ben il 56.1% degli addetti nel Centro storico e in particolare nei sestieri di san Marco di Castello.

L'Archivio Cerved, inoltre, censisce anche le aziende che, pur iscritte al Registro ditte non risultavano aver denunciato l'avvio della propria attività (e pertanto risultavano prive di addetti). Queste, al 31 dicembre 1994, risultavano essere in Comune di Venezia pari a 4035 unità e prevalentemente localizzate in Terraferma (40.3%), in particolare a Mestre e Gazzera (34.5%).

Per una maggior precisazione della base della futura possibile domanda di spazi per nuove iniziative imprenditoriali, i dati di stock relativi al 31 dicembre 1994 sono stati riscritti e rappresentati in forma semplificata aggregando tra loro gruppi di attività economica e sottolineando la specificità di ogni singola subarea comunale. (Tabelle 10 e 11 e Grafici)

4.4. Le tendenze in atto in ambito comunale. Natalità e mortalità delle imprese tra il 1988 e il 1994

Le tendenze in atto in ambito comunale -da considerare come indicatore dei futuri orientamenti della domanda di spazi per attività produttive, relativamente a quantità, comparti di attività e localizzazione- sono derivabili da un forzato -in quanto rispondente all'analisi di due basi informative non completamente omogenee- confronto tra la composizione della base economica dei diversi subambiti comunali rilevata nel 1988 e la composizione risultante al 31 dicembre 1994, sia in termini di unità locali che di addetti.

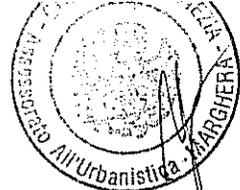


Tabella 7

CERVED - Movimento anagrafico delle aziende - AZIENDE ATTIVE AL 31.12.1994

Ramo d'att economica	CENTRO ST	ESTUARIO	TERRAFERMA			Totale	Altre	TOTALE
	Totale	Totale	Mestre Gazzera	Chirig Favaro Zelar Trevign.	Marghera Malcontenta			
1 Agric. caccia e pesca	11	27	36	30	6	72	4	114
2 Ind. manif. e artig. ind.	745	197	584	178	134	896	36	1874
3 Costruzioni	458	242	556	272	175	1003	41	1744
4 Commercio ingrosso	212	75	355	75	103	533	25	845
5 Trasporti	382	94	456	192	277	925	36	1437
Totale PROD. CIRCOL. MERCI	1808	635	1987	747	695	3429	142	6014
6 Credito. Assicurazioni	84	11	117	9	22	148	7	250
7 Servizi alle imprese	676	168	1082	134	154	1370	51	2265
8 Intermediari comm.	234	56	766	215	115	1096	25	1411
Totale PROD. CIRCOL. INFOR.	994	235	1965	358	291	2614	83	3926
9 Commercio min. aliment. e NC	2387	832	1714	517	359	2590	157	5966
10 Servizi riparazione	75	49	235	112	88	435	5	564
11 Servizi personali privati	282	117	384	98	77	559	20	978
12 Servizi sociosanit. e scolastici	57	21	158	36	47	241	9	328
Totale SERVIZI ALLE FAMIGL.	2801	1019	2491	763	571	3825	191	7836
13 SERVIZI TURISTICI	932	391	477	135	130	742	76	2141
14 Imprese non classificate	989	565	831	278	374	1483	127	3164
TOTALE	7524	2845	7751	2281	2061	12093	619	23081

Nota: il non assegnato è stato attribuito, proporzionalmente, alle diverse parti del Comune

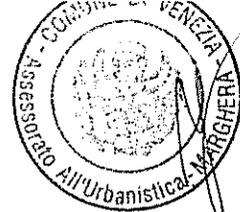


Tabella 8

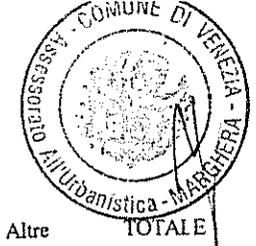
CERVED - Movimento anagrafico delle aziende - ADDETTI IN DITTE ATTIVE AL 31 12 1994

Ramo d'att. economica	CENTRO ST	ESTUARIO	TERRAFERMA			Totale	Altre	TOTALE
	Totale	Totale	Mestre Gazzera	Chirig Favaro Zelar. Trevign	Marghera Malcontenta			
1 Agric .caccia e pesca	33	116	93	133	68	294	3	446
2 Ind manif e artig ind	2927	426	1520	513	1298	3331	78	6762
3 Costruzioni	2197	645	1308	589	979	2876	53	5771
4 Commercio ingrosso	510	199	1233	235	530	1998	143	2850
5 Trasporti	2777	216	3168	1079	1438	5685	188	8866
Totale PROD ,CIRCOL ,MERCI	8444	1602	7322	2549	4313	14184	465	24695
6 Credito, Assicurazioni	1198	31	1025	9	79	1113	13	2355
7 Servizi alle imprese	2101	220	1982	219	902	3103	115	5539
8 Intermediari comm	259	116	760	216	118	1094	32	1501
Totale PROD , CIRCOL. INFOR	3558	367	3767	444	1099	5310	160	9395
9 Commercio min aliment. e NC	4609	1409	3803	1088	1669	6560	467	13045
10 Servizi riparazione	122	81	626	281	245	1152	19	1374
11 Servizi personali privati	689	170	775	143	219	1137	43	2039
12 Servizi sociosanit e scolastici	1382	72	1091	367	804	2262	21	3737
Totale SERVIZI ALLE FAMIGL	6802	1732	6295	1879	2937	11111	550	20195
13 SERVIZI TURISTICI	4855	813	1673	566	553	2792	192	8652
14 Imprese non classificate	3582	2505	4149	1798	9147	15094	323	21504
TOTALE	27241	7019	23206	7236	18049	48491	1690	84441

Nota: il non assegnato è stato attribuito, proporzionalmente, alle diverse parti del Comune

Tabella 9

CERVED - Movimento anagrafico delle aziende - AZIENDE NON ATTIVE AL 31.12.1994



Ramo d'att economica	CENTRO ST	ESTUARIO	TERRAFERMA			Totale	Altre	TOTALE
	Totale	Totale	Mestre Gazzera	Chirig Favaro Zelar Trevign.	Marghera Maicontenta			
1 Agric ,caccia e pesca	9	10	20	3	2	25	1	45
2 Ind manif e artig ind	61	9	99	15	18	132	3	205
3 Costruzioni	63	28	132	25	32	189	10	290
4 Commercio ingrosso	75	25	140	24	24	188	6	294
5 Trasporti	87	8	75	21	57	153	6	254
Totale PROD ,CIRCOL .MERCI	295	80	466	88	133	687	26	1088
6 Credito. Assicurazioni	24	4	35	3	5	43	0	71
7 Servizi alle imprese	187	45	305	31	39	375	6	613
8 Intermediari comm	15	3	33	4	6	43	2	63
Totale PROD. CIRCOL INFOR	226	52	373	38	50	461	8	747
9 Commercio min aliment e NC	241	75	254	31	35	320	12	648
10 Servizi riparazione	0	1	5	5	4	14	0	15
11 Servizi personali privati	25	10	56	5	5	66	1	102
12 Servizi sociosanit e scolastici	11	6	43	4	8	55	2	74
Totale SERVIZI ALLE FAMIGL	277	92	358	45	52	455	15	839
13 SERVIZI IURISTICI	268	65	168	34	44	246	8	587
14 Imprese non classificate	203	98	264	61	96	421	52	774
TOTALE	1269	387	1629	266	375	2270	109	4035

Nota: il non assegnato è stato attribuito, proporzionalmente, alle diverse parti del Comune

Tabella 10 c Grafico 10 A Comune di VENEZIA
CERVED - Movimento anagrafico delle aziende - AZIENDE ATTIVE al 31.12.1994

Attività economica	TERRAFERMA					Totale
	Mestre	Chirig.Favaro	Marghera	Zelar. Trevign.	Malcontenta	
PROD.,CIRCOL.,MERC	1987	747	695			3429
PROD., CIRCOL. INFORM.	1965	358	291			2614
SERVIZI ALLE FAMIGLIE	2491	763	571			3825
SERVIZI TURISTICI	477	135	130			742
Non classificate	831	278	374			1483
TOTALE	7751	2281	2061			12093
PROD.,CIRCOL.,MERC	25,64	32,75	33,72			28,36
PROD., CIRCOL. INFORM.	25,35	15,69	14,12			21,62
SERVIZI ALLE FAMIGLIE	32,14	33,45	27,70			31,63
SERVIZI TURISTICI	6,15	5,92	6,31			6,14
Non Classificate	10,72	12,19	18,15			12,26
TOTALE	100,00	100,00	100,00			100,00

Nota: il non assegnato è stato attribuito, proporzionalmente, alle diverse parti del Comune

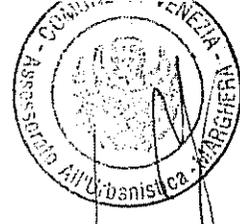
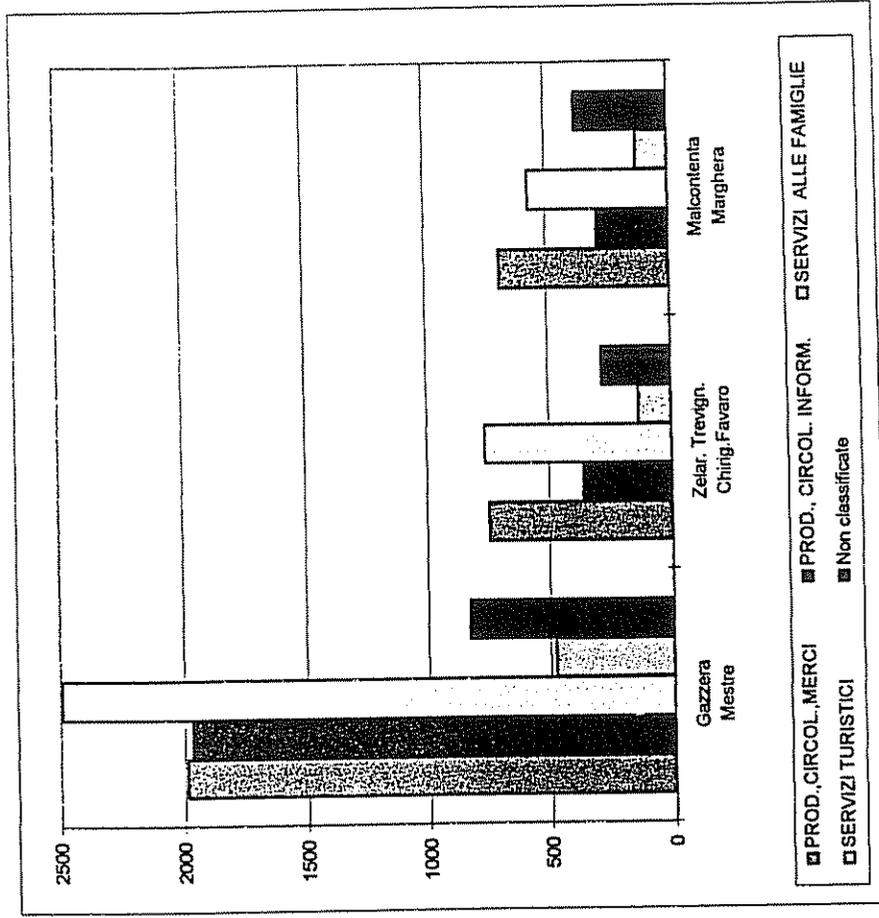
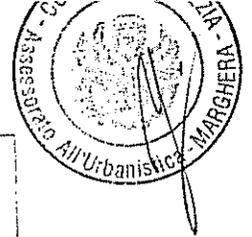
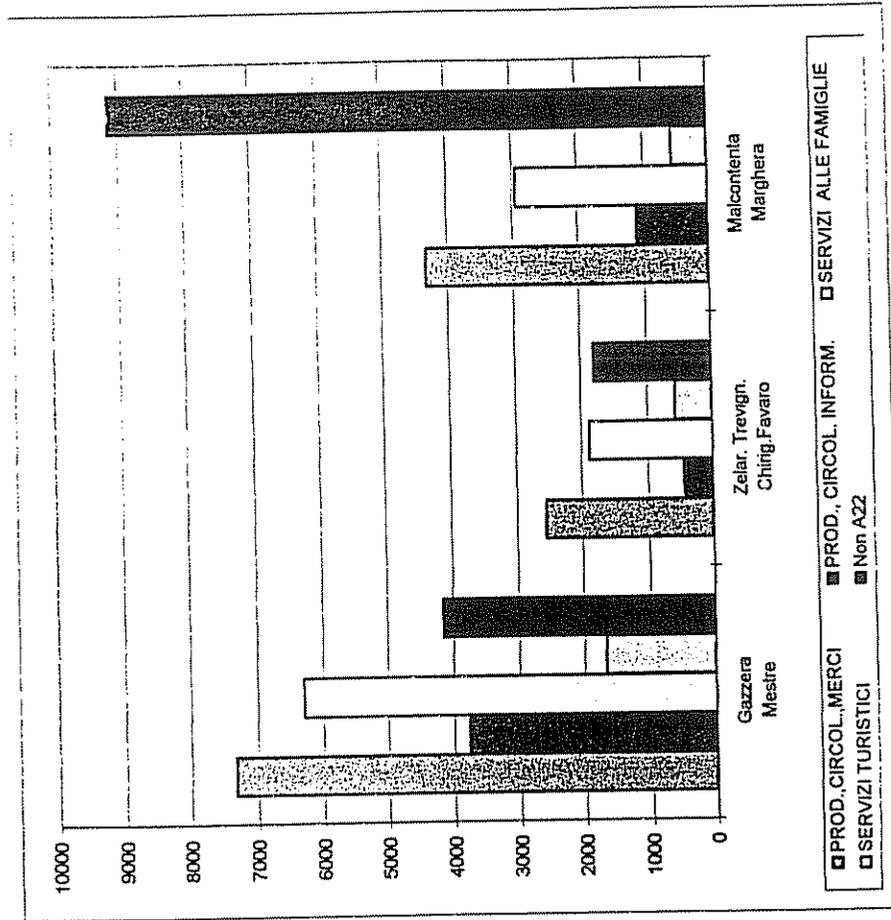


Tabella 11 e Grafico 11 A Comune di VENEZIA
 CERVED - Movimento anagrafico delle aziende - ADDETTI IN AZIENDE ATTIVE al 31.12.1994

Attività economica	TERRAFERMA				Totale
	Mestre	Chirig. Favaro	Marghera	Malcontenta	
PROD. CIRCOL. MERCI	7322	2549	4313	14184	
PROD. CIRCOL. INFORM.	3767	444	1099	5310	
SERVIZI ALLE FAMIGLIE	6295	1879	2937	11111	
SERVIZI TURISTICI	1673	566	553	2792	
Non A22	4149	1798	9147	15094	
TOTALE	23206	7236	18049	48491	
PROD. CIRCOL. MERCI	31,55	35,23	23,90	29,25	
PROD. CIRCOL. INFORM.	16,23	6,14	6,09	10,95	
SERVIZI ALLE FAMIGLIE	27,13	25,97	16,27	22,91	
SERVIZI TURISTICI	7,21	7,82	3,06	5,76	
Non Classificate	17,88	24,85	50,68	31,13	
TOTALE	100,00	100,00	100,00	100,00	

Nota: il non assegnato è stato attribuito, proporzionalmente, alle diverse parti del Comune





Nella valutazione delle informazioni desumibili da tale confronto bisogna considerare però che l'Archivio dati Cerved 1992-94, che a differenza dell'indagine precedente considera l'intero universo delle imprese iscritte alla CCIAA di Venezia, non forza l'attribuzione ad uno specifico ramo di attività di un significativo numero di aziende e dei loro relativi addetti. A scala comunale, in valori assoluti, queste e quelli ammontano a 3164 unità locali e 19.136 addetti, pari al 13.7% del primo insieme e al 25.1% del secondo insieme.

Questo fatto, inevitabilmente, limita la potenzialità deterministica del confronto, che comunque mantiene la sua validità relativamente alla comparazione dei dati fortemente aggregati (Centro storico e Totale Comune) e fornisce indicazioni di tendenza relativamente all'analisi di specifici subambiti territoriali e al riconoscimento delle loro specializzazioni produttive.

Relativamente alle unità locali, l'analisi dei dati disponibili conferma quanto si è già avuto modo di rilevare in altre sezioni di questo documento:

Centro storico: struttura della base economica determinata, in prevalenza, dai Servizi alle imprese e alle famiglie (soprattutto Commercio).

Significativa presenza di Servizi turistici.

Tendenziale calo delle attività industriali e artigianali.

Intero Comune: In conseguenza agli effetti della crisi industriale della fine degli anni 80 e dei primi anni 90, che ha provocato una forte contrazione del numero delle imprese propriamente industriali in ambito comunale, la base economica comunale risulta, alla fine del 1994, maggiormente articolata. In essa le attività di servizio alle imprese e alle famiglie (anche in questo caso soprattutto commerciali) appaiono assumere una maggior rilevanza.

Più in particolare, relativamente al solo periodo 1992-94, per il quale è stato possibile considerare, per ogni singolo subambito comunale, il movimento anagrafico delle imprese comunali (natalità e mortalità) iscritte alla CCIAA di Venezia, è possibile rilevare in quali aggregati urbani i processi di trasformazione della base economica sono stati più determinanti. In prima istanza va rilevato l'intenso processo di turn-over che ha interessato il mondo produttivo comunale.

Il saldo complessivo di sole -37 unità locali è in realtà il risultato di un insieme consistente di Nuove iscrizioni e di Cessazioni di attività, che in misurato in valori assoluti è risultato pari a, complessivamente, 5932 Nuove iscrizioni e 6119 Cessazioni, corrispondenti nel primo caso ad una variazione dello stock imprese 1994 del 25.70%, e nel secondo caso ad una variazione del 26.51%.

Il comunque contenuto saldo negativo realizzatosi nel triennio è, in realtà, interamente imputabile al solo Centro storico -163 unità.

Per loro conto l'Estuario e la Terraferma, invece, hanno segnato un indice di variazione positivo soprattutto in forza alle performance del Lido-Pellestrina +124 unità-, delle zone centrali di Mestre +102 unità- e di Malcontenta. (Tabella 12 e relativi Grafici).

Di tutt'altro segno le rilevanze, se l'indicatore preso in esame sono gli addetti e la loro distribuzione in subambiti comunali.

Tra il 1988 e il 1994 gli occupati complessivi del Centro storico sono risultati essere praticamente stazionari, contro come si è visto la relativa contrazione del numero delle unità locali insediate, anche se diversamente distribuiti nei sestieri. Risulta perdere posti di lavoro in modo significativo l'insieme di San Marco e di Castello -1829 addetti-; risulta guadagnare posti di lavoro invece, in misura del tutto pari a quelli persi nelle zone centrali, la parte della città prossima alla testa di ponte antistante la Terraferma (Dorsoduro, San Polo, Santa Croce). Cannaregio mantiene il suo peso relativo.

Tabella 12

CHERVIED - NUOVE ISCRIZIONI E CESSAZIONI 1992-1994

Ramo d'att. economica	CENTRO ST. ESTUARIO		TERRAFERMA			Altre	TOTALE
	Totale	Mestre (Gazzera)	Chirig. Favaro Zelar. Trevign. Malcomenta	Marghera	Totale		
Nuove Iscriz. 1992	603	382	792	186	181	1159	2198
Nuove Iscriz. 1993	584	213	711	191	166	1068	1910
Nuove Iscriz. 1994	543	217	798	190	205	1193	1974
Totale NUOVE ISCR. 1992-94	1730	812	2301	567	552	3420	6082
Variazioni su STOCK 1994	22,99	28,54	29,69	24,86	26,78	28,28	26,35
Cessazione 1992	757	323	843	227	187	1257	2395
Cessazioni 1993	673	263	781	234	196	1211	2204
Cessazioni 1994	463	149	575	147	146	868	1520
Totale CESSATE 1992-94	1893	735	2199	608	529	3336	6119
Variazioni su STOCK 1994	25,16	25,83	28,37	26,65	25,67	27,59	26,51
Saldo 1992-1994	-163	77	102	-41	23	84	-37
AZIENDE ATTIVE 31.12.1994	7524	2845	7751	2281	2061	12093	23081

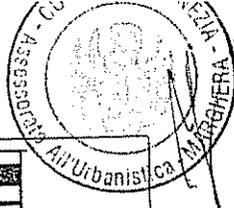
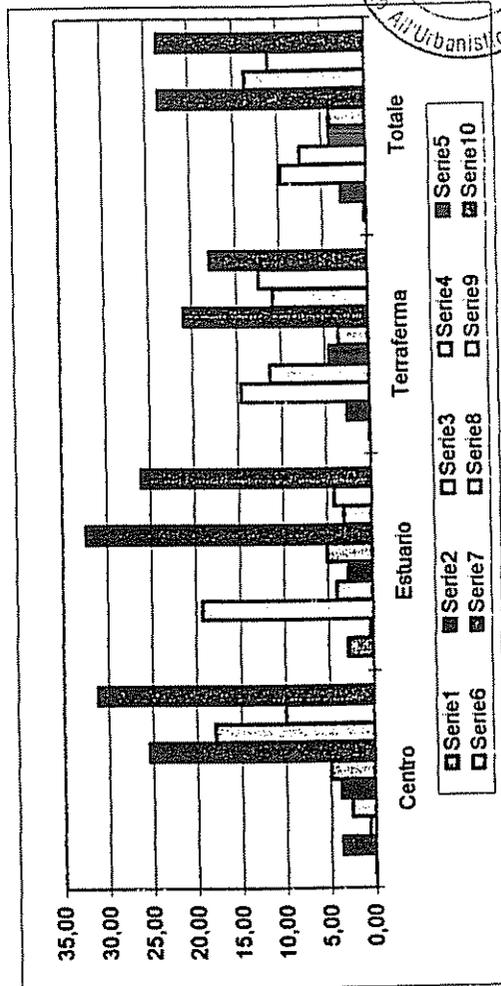
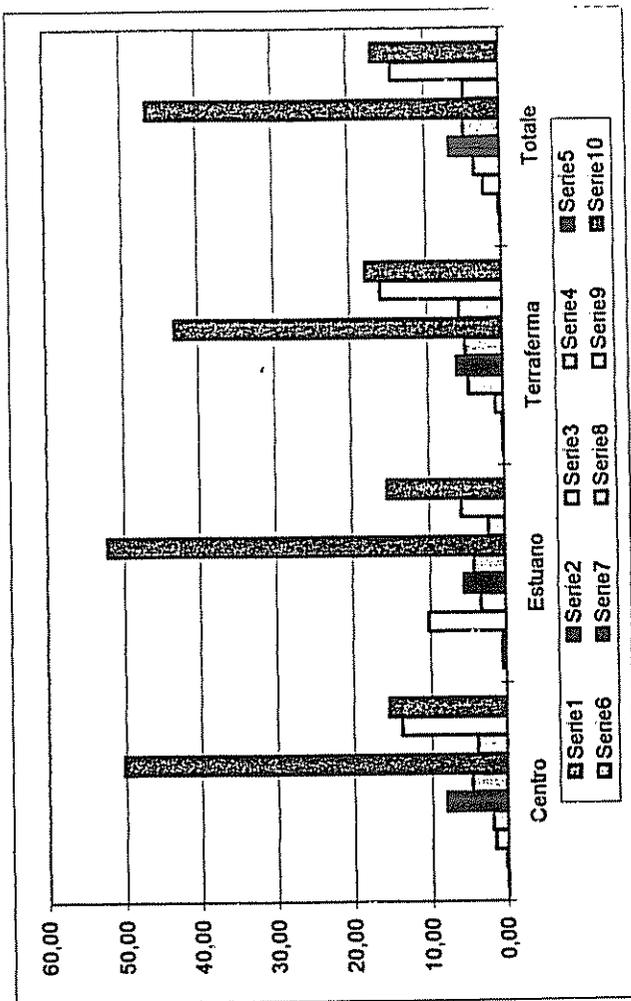
Nota: il non assegnato è stato attribuito, proporzionalmente, alle diverse parti del Comune



Tabella 12 e Grafici 12 A e 12 B Comune di VENEZIA - Censimenti 1991
 UNITA' LOCALI e ADDETTI PER AGGREGAZIONE SUBCOMUNALE

UNITA' LOCALI	Ramo	Centro	Estuario	Terraferma	Totale
Agricoltura, caccia e pesca	1	0,06	0,52	0,16	0,16
Energia, gas, acqua	2	0,20	0,46	0,25	0,25
Ind. estrattive e chimiche	3	1,66	10,25	1,09	2,24
Ind. la lavorazione metalli	4	1,98	3,35	4,57	3,53
Industrie manifatturiere	5	8,07	5,51	6,16	6,77
Industrie edili	6	4,63	4,22	4,99	4,78
Commercio	7	50,24	52,24	43,06	46,56
Trasporti, comunicazioni	8	3,97	2,16	5,82	4,78
Credito, assicurazioni	9	13,79	5,82	16,05	14,19
Servizi Pubblica Ammin.	10	15,40	15,46	17,86	16,74
TOTALE		100,00	100,00	100,00	100,00

ADDETTI	Ramo	Centro	Estuario	Terraferma	Totale
Agricoltura, caccia e pesca	1	0,04	2,81	0,10	0,28
Energia, gas, acqua	2	3,64	0,39	2,62	2,84
Ind. estrattive e chimiche	3	0,61	19,26	14,61	9,71
Ind. lavorazione metalli	4	2,60	4,01	11,32	7,52
Industrie manifatturiere	5	3,74	2,75	4,49	4,08
Industrie edili	6	4,89	5,09	3,42	4,09
Commercio	7	25,41	32,36	20,90	23,43
Trasporti, comunicazioni	8	17,90	3,08	10,87	13,65
Credito, assicurazioni	9	9,95	4,19	12,45	10,91
Servizi Pubblica Ammin.	10	31,22	26,09	17,90	23,49
TOTALE		100,00	100,00	100,00	100,00





Nello stesso periodo la Terraferma subisce un sostanziale calo della sua offerta di posti di lavoro, sia nella sua parte centrale, -5335 unità, sia a Marghera, -3034 unità. Come già evidenziato, vengono meno soprattutto i posti di lavoro nel comparto Industria e nell'artigianato. (Tabella 13)

4.5. Attività edilizia non residenziale

4.5.1 Le prospettive del comparto dell'edilizia non residenziale nel breve periodo - Aspetti generali.

Dopo la crisi dell'attività edilizia non residenziale degli ultimi anni, che ha colpito soprattutto la domanda di interventi di grande dimensione, di nuova costruzione e delle imprese e in misura non molto dissimile tutti i comparti produttivi (spazi per uffici; industria e commercio) in conseguenza al sommarsi di quattro diversi fenomeni:

- improvviso blocco domanda (contrapposta all'overproduzione anni 80 e 90)
- mortalità aziendale (liberalizzazione immobili)
- ristrutturazione produttiva post crisi (meno domanda di aree)
- incertezza della ripresa economica

si sta assistendo, oggi, ad una relativa ripresa degli investimenti.

Anche nell'area veneziana sembra superata la crisi economica degli ultimi anni e appaiono favorevoli le prospettive a breve termine. Torna a confermarsi la correlazione tra crescita economica e crescita degli investimenti in edilizia non residenziale, soprattutto relativamente al comparto industriale.

Già oggi risultano tendenzialmente in crescita gli investimenti relativi alla produzione di impianti industriali in forza una nuova fase di investimenti destinati al miglioramento dei fabbricati esistenti e alla costruzione di nuovi edifici industriali per aumentare la produzione e rispondere alla domanda e di insediamenti commerciali. Contrariamente, la produzione di spazi per uffici sembra ancora soffrire della sovrapproduzione verificatasi negli anni '80.

Data la costante del numero degli edifici realizzati ne consegue che si realizzano, come nel comparto residenziale, e come già tendenzialmente rilevato, fabbricati di più contenute dimensioni.

Comportamenti dei comparti:

a. industriale ed artigianale

Esprime la maggior quota del mercato in volume. La domanda è spinta dalla fase congiunturale positiva. Si registra in particolare una domanda specializzata di magazzini integrati (organizzazione di aree attrezzate per lo stoccaggio e la movimentazione delle merci).

b. commerciale

Esprime generalmente una quota di mercato più contenuta del comparto industriale. Prevalgono interventi in piccole dimensioni ma le prospettive sono da misurarsi in ragione delle possibilità di espansione dei grandi insediamenti commerciali.

c. direzionale

Bassa incidenza sul mercato. Soffre in particolare della sovrapproduzione che ha caratterizzato gli anni 80. Registra segnali di forte crisi.

Per questo comparto non sembra possibile una ripresa a breve.

Tabella 13

Comune di VENEZIA

CONSISTENZA ADDETTI in aziende presenti in Archivi CERVED al 1988 e al 1994 per ramo d'attività economica

Valori assoluti

TOT.COMUNE

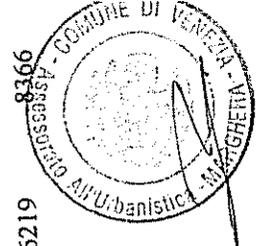
TERRAFERMA E ALTRE

Altre

Marghera - Malcon.

Mestre - Gazzera

Ramo d'att. economica	1988		1994		Differ.		1988		1994		Differ.		1988		1994		Differ.	
	1988	1994	1988	1994	1988	1994	1988	1994	1988	1994	1988	1994	1988	1994	1988	1994	1988	1994
1 Agric., caccia e pesca	0	93	93	68	68	0	133	133	0	327	327	0	327	0	327	327	327	327
2 Ind. manif. e artig. ind.	6590	1520	-5070	1298	-12321	3122	513	-2609	28201	6258	-21943	513	6258	28201	6258	-21943	513	6258
3 Costruzioni	2661	1308	-1353	979	470	673	589	-84	5981	5073	-908	589	5073	5981	5073	-908	589	5073
4 Commercio ingrosso	1885	1233	-652	530	201	284	235	-49	3732	2508	-1224	235	2508	3732	2508	-1224	235	2508
5 Trasporti	5067	3168	-1899	1438	-103	124	1079	955	10311	8462	-1849	1079	8462	10311	8462	-1849	1079	8462
Tot. PROD., CIRC., MERCI	16203	7322	-8881	4313	-11685	4203	2549	-1654	48225	22628	-25597	2549	22628	48225	22628	-25597	2549	22628
6 Credito, Assicurazioni	491	1025	534	79	18	17	9	-8	1915	2311	396	9	2311	1915	2311	396	9	2311
7 Servizi alle imprese	763	1982	1219	902	-299	183	219	36	2910	5204	2294	219	5204	2910	5204	2294	219	5204
8 Intermediari comm.	259	760	501	886	-768	99	216	117	1503	1353	-150	216	1353	1503	1353	-150	216	1353
Tot. UFFICI PRIVATI	1513	3767	2254	1099	-1049	299	444	145	6328	8868	2540	444	8868	6328	8868	2540	444	8868
9 Comm. min. alim. e NON	4983	3803	-1180	1669	505	1551	1088	-463	12776	11169	-1607	1088	11169	12776	11169	-1607	1088	11169
10 Servizi riparazione	978	626	-352	245	-69	95	281	186	1594	1274	-320	281	1274	1594	1274	-320	281	1274
11 Servizi personali privati	2609	775	-1834	219	-749	195	143	-52	5889	1826	-4063	143	1826	5889	1826	-4063	143	1826
12 Servizi sociosanit. e scol.	0	1091	1091	894	894	0	367	367	0	3734	3734	367	3734	0	3734	3734	367	3734
Tot. SERVIZI FAMIGLIE	8570	6295	-2275	2937	491	1841	1879	38	20259	17913	-2346	1879	17913	20259	17913	-2346	1879	17913
13 SERVIZI TURISTICI	2255	1673	-582	553	62	835	566	-269	9773	7647	-2126	566	7647	9773	7647	-2126	566	7647
14 Imprese non classificate	0	4149	4149	9147	9147	0	1798	1798	0	19163	19163	1798	19163	0	19163	19163	1798	19163
TOTALE	28541	23206	-5335	18049	-3034	7178	7236	58	84585	76219	-8366	7236	76219	84585	76219	-8366	7236	76219





4.5.2 L'attività edilizia nella Terraferma mestrina

Si propongono in questa sezione: i risultati di una indagine appositamente promossa al fine di verificare l'intensità e la distribuzione per subambiti dei processi di trasformazione edilizia promossi in ambito comunale in un determinato arco temporale (anno 1994).

Caratteristiche delle ISTANZE per interventi di edilizia non residenziale rilasciate dal Comune di Venezia nel 1994

Anno di riferimento	1994
Ambito territoriale di riferimento:	tutto il territorio comunale esclusa la zona industriale di Porto Marghera
Universo:	tutte le ISTANZE (concessioni e Autorizzazioni) rilasciate nel 1994, indipendentemente dalla loro data di presentazione
Livello di disaggregazione delle informazioni raccolte:	18 quartieri
Fonti:	le informazioni sono state rilevate presso i 2 Archivi Istanze Edilizia Privata del Comune (Centro storico e Terraferma)

Le informazioni raccolte con la nuova inchiesta permettono di descrivere le caratteristiche della *attività edilizia non residenziale* che si andrà a sviluppare nei tempi medio-brevi in ambito comunale (e nel caso specifico in Terraferma).

Il rilascio e il ritiro delle concessioni e/o autorizzazioni, che -in genere- richiede il pagamento dei relativi oneri, viene interpretato come reale manifestazione di volontà di realizzare l'intervento.

La distribuzione, per quartiere, delle concessioni e delle autorizzazioni consente, invece, di individuare le parti più o meno dinamiche dell'aggregato urbano.

L'analisi ha permesso la produzione di 5 tabelle d'analisi relativamente ad aspetti quali:

- a. Tipologia delle Istanze e tempo medio di giacenza (Tabella 14, Grafici 14 A e 14 B)
- b. Tipologia degli interventi previsti dalle Istanze (Tabella 15)
- c. Dimensione degli interventi previsti : (Tabella 16)
per classe di superficie (Grafico 16A)
per classe di volume (Grafico 16B)
- e. Destinazione d'uso dell'immobile dopo l'intervento (Tabella 17 e Grafico 17 A)
- f. Cambi di destinazione d'uso richiesti dalle Istanze (Tabella 18 e Grafici 18A e 18B)

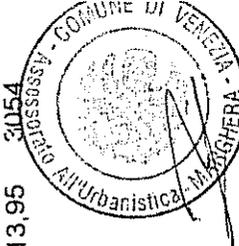
L'analisi ha messo in evidenza come, a differenza di quanto sembrerebbe possibile pensare date le diverse dimensioni delle due aggregazioni subcomunali, il numero delle istanze di intervento relative al Centro storico sia pressoché pari a quelle della Terraferma e come, gli interventi richiesti si concentrino, in misura superiore alla media, soprattutto a San Marco-Castello e Dorsoduro, Santa Croce e San Polo nel Centro storico e a Chirignago-Gazzera e Piave-1866. nella Terraferma.

Ai fini degli indirizzi da adottare nel dimensionamento di aree per attività non residenziali. è importante rilevare che tra l'insieme degli interventi, prevalgono quelli sul patrimonio edilizio esistente. soprattutto quelli che prevedono cambi di destinazione d'uso. Gli interventi di Nuova

Tabella 14

Comune di VENEZIA
 CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE NEL 1994
 Tipologia della istanze e tempi medi di giacenza

	Nuova	Tipologia della istanza		Fino a 1	da 2 a 3	da 4 a 6	Mesi di giacenza			Scad.	Non ritir	Media mesi	Mesi attesa
		Rinnov	Variant				da 7 a 12	da 13 a 18	oltre 18				
S.Marco-S.Ele.-Castello	41		27	14	4	5	14	7	9	2		12,71	521
Cannaregio	14		13	1		2	6	2	4			16,64	233
Dorsod-S.Croce.S.Polo	32	1	25	8		7	8	13	3	2		13,39	442
Giudecca-SaccaFisola	1	4	0	0			1	3	1			10,00	50
Totale Centro storico	88	4	70	23	4	14	29	25	16	5	0	13,40	1246
Lido-Malam.-Alberoni	3		3			0			3			21,67	65
Pellestrina-S.Pietro in V.	2		1	1		1			1			39,00	78
Murano	9		9		1	3	2		1	2		4,44	40
Burano	2		1	1		2						4,50	9
Cavallino-Treporti	9	1	10				3	2	3	2		9,70	97
Totale Estuario	25	0	24	2	1	6	5	2	7	1		11,12	289
Favaro Veneto	9	1	9	1	2	2	2	1	2	1	0	10,70	107
Carpeneo - Bissuola	15	1	10	7	4	4	4	2	3	0	0	12,71	216
Terraglio	1		1		1					0	0	3,00	3
S.Lorenzo-XXV Aprile	16	2	9	9	2	9	4		2	1	0	7,56	136
Cipress.Zelarino-Trevign.	6		4	2			1	1	3	1	0	25,67	154
Plave - 1866	12	1	11	3		3	2	1	8	0	0	25,36	355
Chirignago-Gazzera	17	3	17	3	4	2	7	3	7	0	0	15,45	309
Marghera-Catene	10	1	5	6		4	3	2	2	0	0	14,09	155
Malcontenta	3		3						3	0	0	28,00	84
Totale Terraferma	89	6	69	31	9	24	23	10	30	3	0	15,19	1519
TOTALE COMUNE	202	10	163	56	14	44	57	37	53	9	4	13,95	3054





	Tipologia della istanza				
	Nuova	Rinnovo	Variante c d'op	Concess.	Autorizz.
Centro storico	88	4	1	70	23
Estuario	25	0	1	24	2
Terraferma	89	6	5	69	31
Totale	202	10	7	163	56

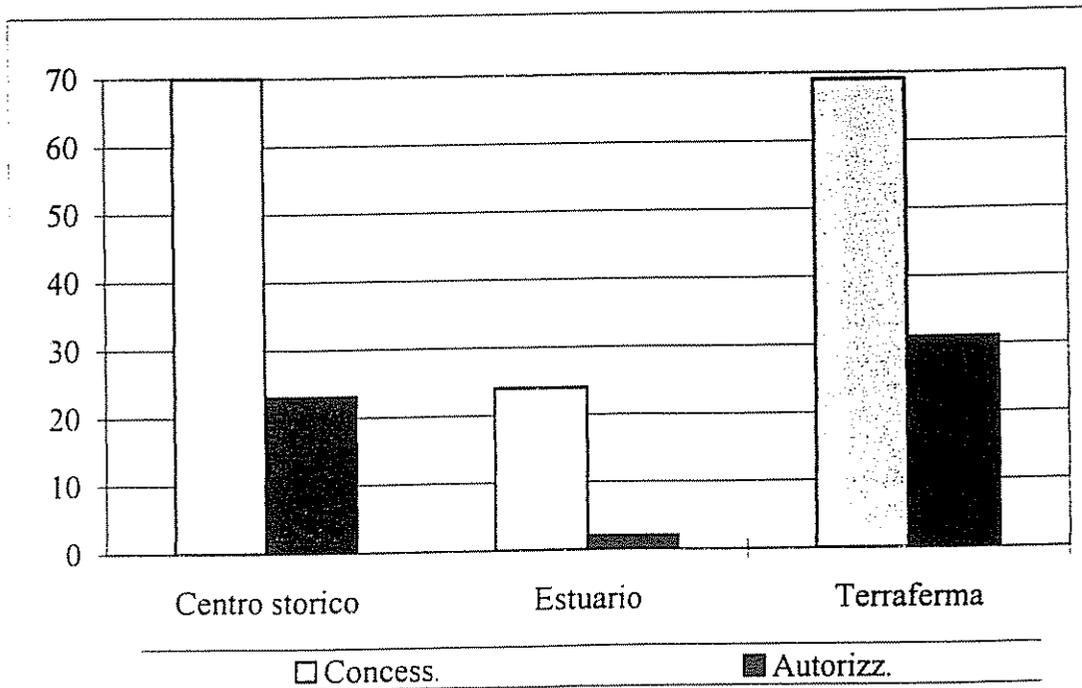
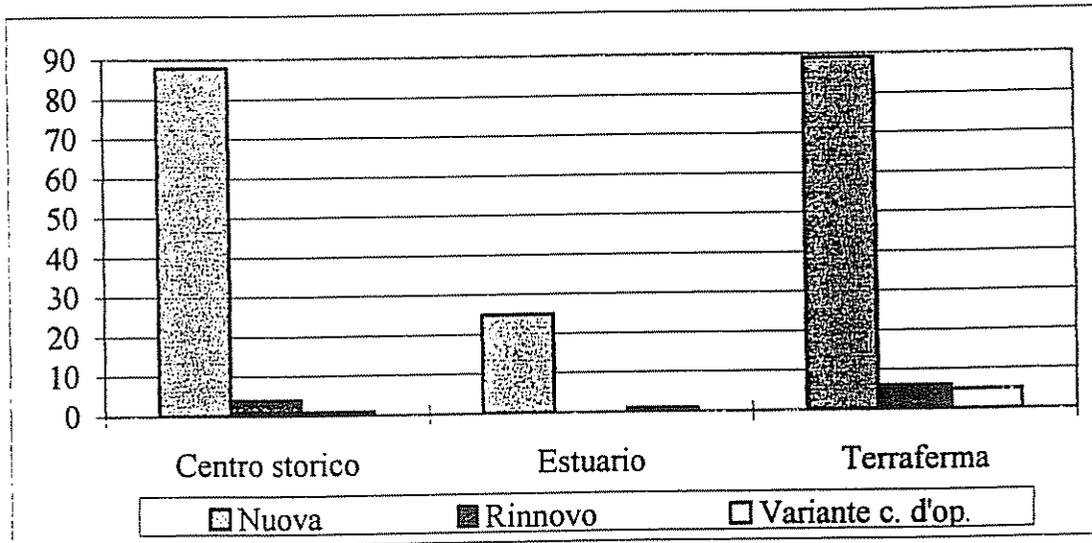


Tabella 15

Comune di VENEZIA
CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE NEL 1994
 Tipologia degli interventi previsti dalle Istanze

	Nuova edif.	Ampl. volume	Aum. superf. senza aum.vol.	Cambio d'uso	Frazion. con cambio d'uso	Frazion. (semplice)	Accorp. con cambio d'uso	Accorpam.
S.Marco-S.Ele.-Castello	Q1			28	4	5	2	2
Cannaregio	Q2			7	2	2	3	
Dorsod.-S.Croce-S.Polo	Q3	1	4	24		5	2	
Giudecca-SaccaFisola	Q4		2	3				
Totale Centro storico	1		6	62	6	12	7	2
Lido-Malam.-Alberoni	Q5			2	1			1
Pellestrina-S.Pietro in V.	Q6			1				
Murano	Q7		1	5		3		
Burano	Q8			1			1	
Cavallino-Treporti	Q9	3	2	2	1	2		
Totale Estuario	3	2	1	11	2	5	1	1
Favaro Veneto	Q10	2	3	3		2		
Carpeneo - Bissuola	Q11	2		9		4	2	
Terraglio	Q12			1				
S.Lorenzo-XXV Aprile	Q13	1		13		2	1	1
Cipress.Zelarino-Trevign.	Q14	3		2		1		
Piave - 1866	Q15	5	1	6	1			
Chirignago-Gazzera	Q16	6	3	11				1
Marghera-Catene	Q17	1	2	6			1	
Malcontenta	Q18	3						
Totale Terraferma	23	9	0	51	1	10	4	2
TOTALE COMUNE	27	11	7	124	9	27	12	5



Grafico **16 A**

Comune di VENEZIA
CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE NEL 1994
 Dimensione degli interventi previsti dalle Istanze per classi di superficie

	Classi di superficie mq					
	a 20 a 50	a 51 da 101	a 101 da 201	a 201 da 501	a 501 da 1000	1000 Oltre
Centro storico	8	36	20	18	10	1
Estuario	3	2	12	3	4	2
Terraferma	7	19	22	19	11	10
COMUNE Istanze	18	57	57	40	25	58

Fino da 21 da 51 da 101 da 201 da 501 Oltre

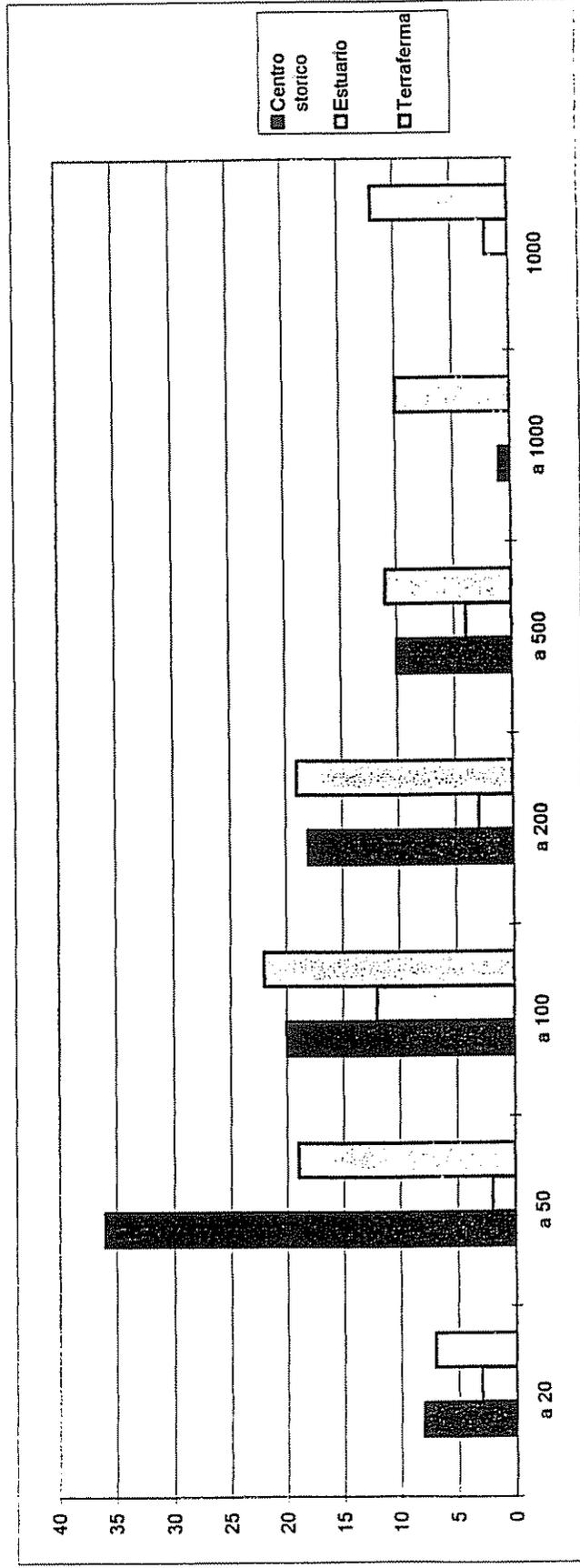
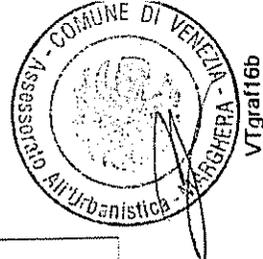
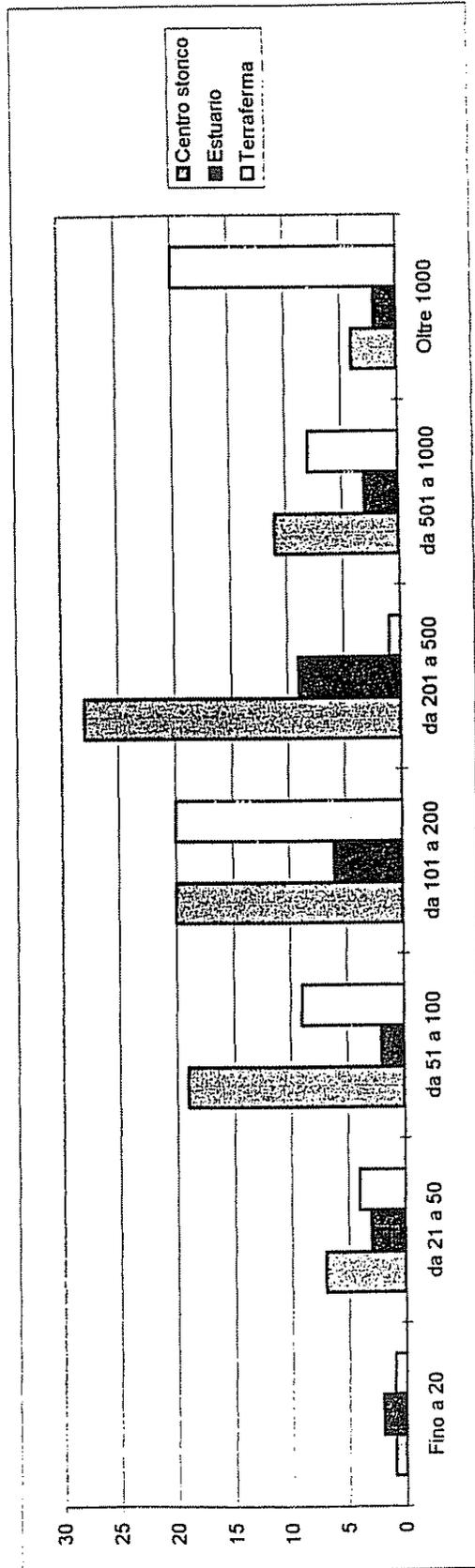


Grafico 16 B

Comune di VENEZIA
CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE NEL 1994
 Dimensione degli interventi previsti dalle Istanze per classi di volume

	Classi di volumi mc					
	Fino a 20	da 21 a 50	da 51 a 100	da 101 a 200	da 201 a 500	da 501 a 1000
Centro storico	1	7	19	20	28	11
Estuario	2	3	2	6	9	3
Terraferma	1	4	9	20	1	8
TOTALE Istanze	4	14	30	14	38	22



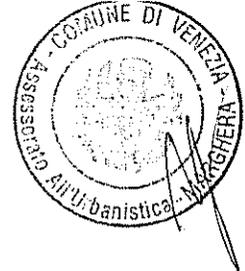


Tabella 17

Comune di VENEZIA
 CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE NEL 1994
 Destinazione d'uso finale degli immobili interessati dagli interventi

		Destinazione d'uso													
		Residenza	Garage	Magazzino	Uffici	Commerciale	Lab. artigiano	Industria	Ricettivo	Pubbl. eserc.	Agricoltura	Sportiva	Culturale	Sanitaria	Altro
S. Marco-S. Ele.-Castello	Q1	11			17	8	4	1							
Cannaregio	Q2	3			7		1	1	1					1	
Dorsod-S. Croce S. Polo	Q3	5			11	7	8		1			1			
Giudecca-SaccaFisola	Q4	1					4								
Totale Centro storico		20			35	15	17	0	2	2	0	0	1	0	1
Lido-Malam -Alberoni	Q5	3													
Pellestrina-S. Pietro in V.	Q6					2									
Murano	Q7	3				2		2	2						
Burano	Q8						1		1						
Cavallino-Treporti	Q9	1				4		3	2						
Totale Estuario		7	0	0	0	8	1	2	3	5	0	0	0	0	0
Favaro Veneto	Q10	1			1	2	1	1	1					3	
Carpenedo - Bissuola	Q11	5			4	3	4	1							
Terraglio	Q12	0							1						
S. Lorenzo-XXV Aprile	Q13	3			6	5	2					1		1	
Cipress.Zelarino-Trevign.	Q14	0			2	3								1	
Piave - 1866	Q15	2			6	4			1		1				
Chirignago-Gazzera	Q16	5			3	6	4	1	1						
Marghera-Catene	Q17	5			5		1								
Malcontenta	Q18				1	1	1								
Totale Terraferma		21	0	0	28	24	13	0	3	4	0	1	1	0	5
TOTALE COMUNE		48	0	0	63	47	31	2	8	11	0	1	2	0	6

Fonte: Elaborazione Coses dati Archivio Istanze Comune di Venezia

Grafico 17 A Comune di VENEZIA
CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE NEL 1994
 Destinazione d'uso finale degli immobili interessati dagli interventi

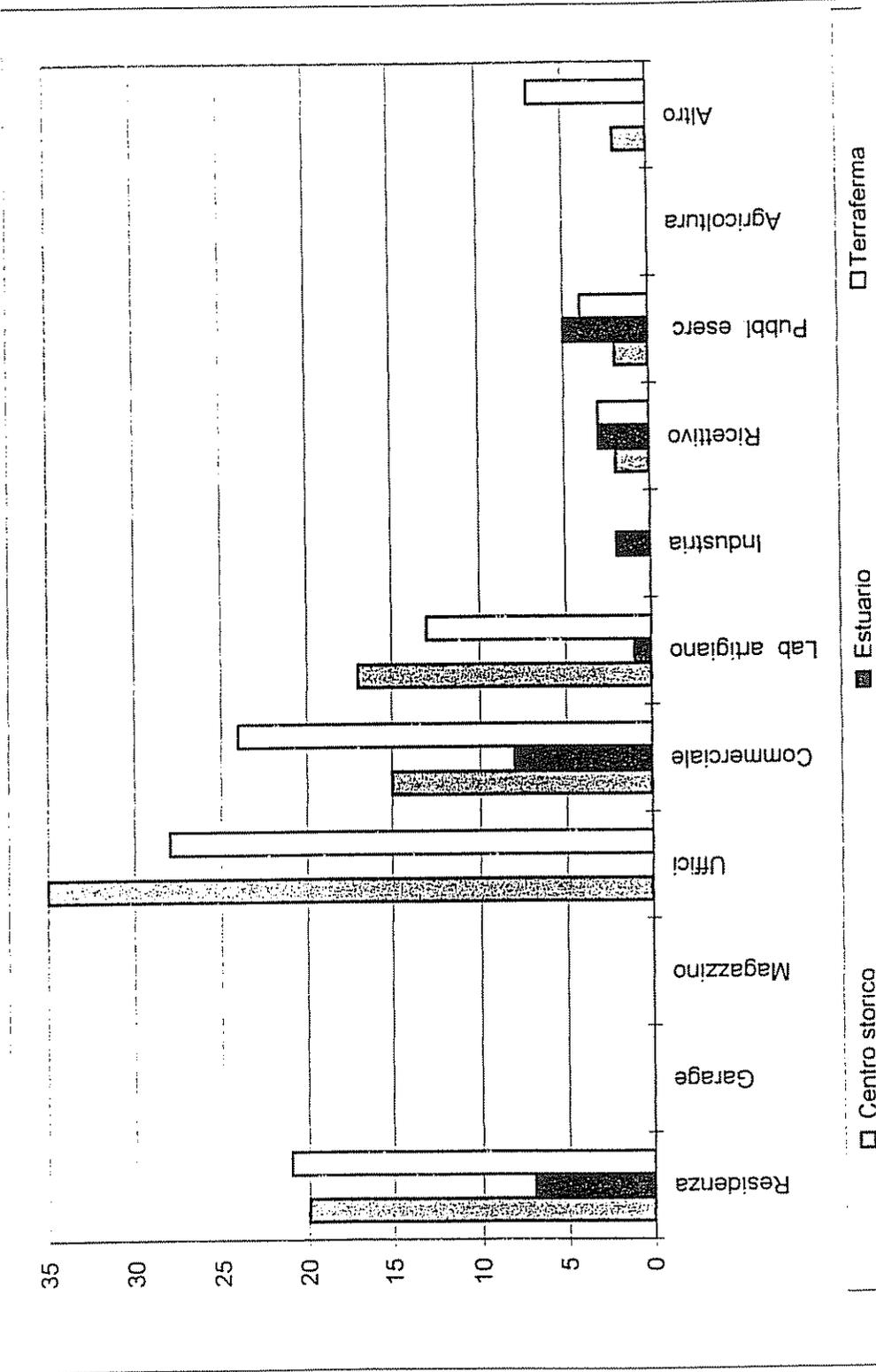


Tabella 18

Comune di VENEZIA
 CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE NEL 1994
 Cambi di destinazione d'uso richiesti con le Istanze



		Destinazione d'uso												
		Residenza	Garage	Magazzino	Uffici	Commerc.	Lab. artigianale	Industria	Ricettivo	Pubbl. eserc.	Agricoltura	Sportiva	Culturale	Altro
Totali														
Centro storico	da	6	0	36	10	10	9	1	2	2	0	0	0	0
	a	19	0	1	33	7	11	0	2	2	0	0	1	0
Estuario	da	0	0	2	0	5	1	0	0	3	1	0	0	0
	a	6	0	0	0	3	1	0	0	3	0	0	0	0
Terraferma	da	6	0	6	3	26	7	2	2	2	1	0	0	2
	a	13	4	0	22	9	4	0	2	3	0	0	1	1
COMUNE	da	12	0	44	13	41	17	3	4	7	2	0	0	2
	a	38	4	1	55	19	16	0	4	8	0	0	2	1

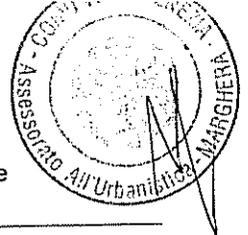


Grafico 18 B
TERRAFERMA

Cambi di destinazione d'uso richiesti con le Istanze

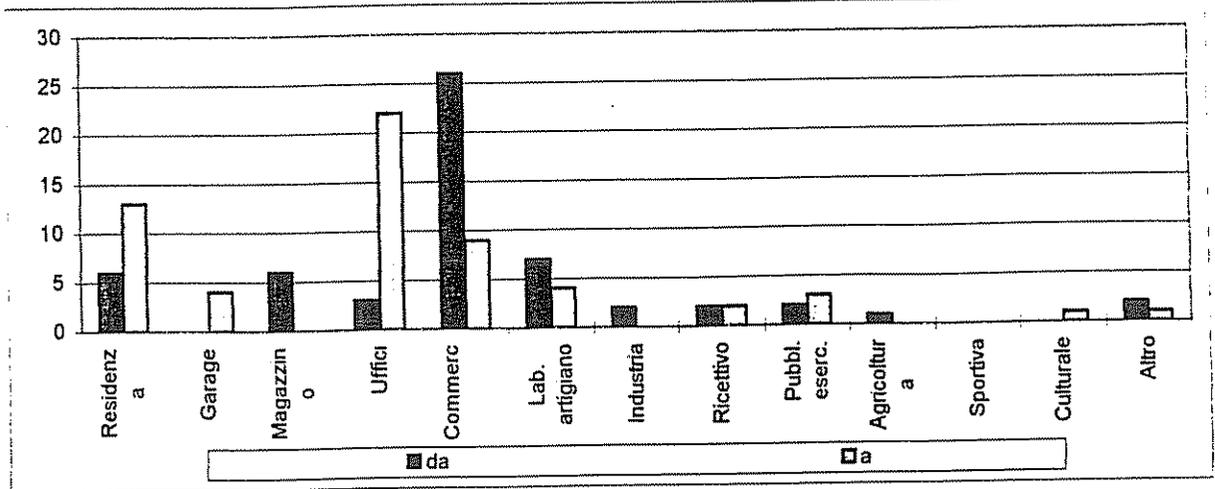
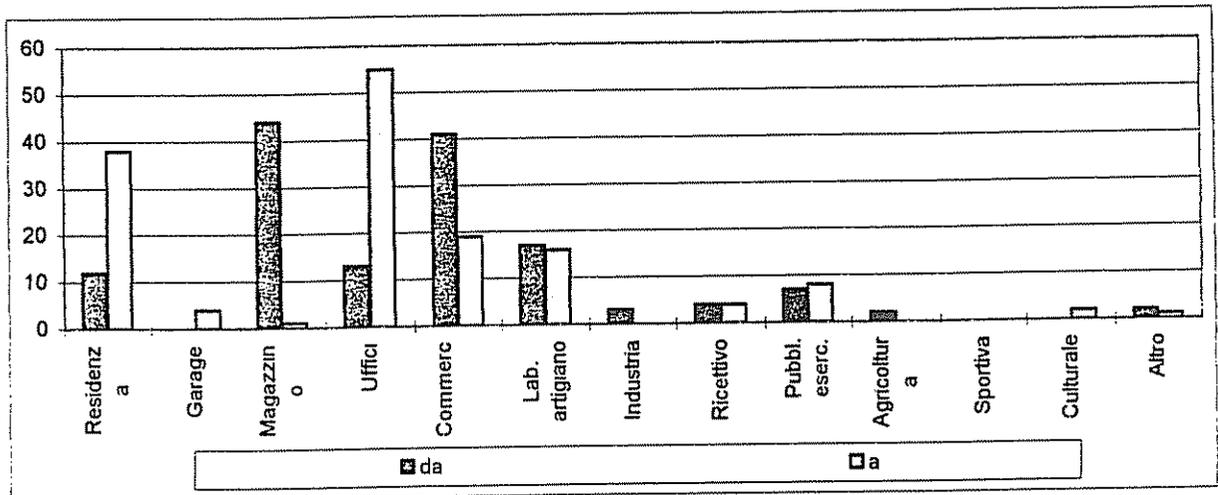
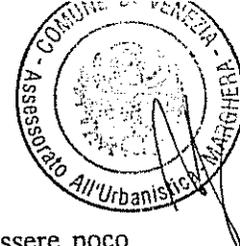


Grafico 18 A
COMUNE DI VENEZIA

Cambi di destinazione d'uso richiesti con le Istanze





edificazione -che a logica sono quelli che esprimono domanda di aree- risultano essere poco numerosi e, per la quasi totalità, localizzati nella Terraferma.

Dal punto di vista dimensionale nella terraferma gli interventi, pur sempre interessanti in modo omogeneo le classi dimensionali mediane -tra i 100 e i 1000 mc- hanno anche dimensioni maggiori.

Una analisi più approfondita degli effetti conseguenti ai cambi di destinazione d'uso richiesti con le concessioni e le autorizzazioni nel 1994, consente di evidenziare come i risultati di tali interventi si risolvano, per la terraferma, come per altro verificato per il Centro storico, in un recupero di spazi per Uffici e per Residenza.

4.6. Il fabbisogno pregresso di aree per attività industriali ed artigianali

In più occasioni, la stessa Amministrazione comunale ha avuto modo di rilevare l'interesse crescente di una parte delle aziende insediate nel suo territorio, soprattutto di quelle che con maggiori difficoltà operano in ambiente prettamente urbano, all'attivazione di processi di rilocalizzazione delle loro attività in aree attrezzate e adeguate ai bisogni dei loro processi produttivi. In particolare una indagine sviluppata alla fine degli anni 80, finalizzata a supportare le scelte di un precedente Progetto preliminare PRG, ha permesso di censire -limitatamente alla Terraferma e con l'esclusione di Porto Marghera- le attività produttive⁴ insediate e di individuare, tra queste, quelle da confermare in sede impropria nell'ambito della Variante Tecnica per la Terraferma.

Allora sono state considerate localizzazioni da confermare le aree di pertinenza di:

- insediamenti produttivi ubicati in Zone per attrezzature economiche varie di PRG
- insediamenti produttivi confermati come in *sede impropria* nella fase di adozione della Variante Tecnica del PRG (allora in fase di approvazione)
- insediamenti produttivi ubicati in zone urbane ma compatibili con esse.

Per contro, invece, sono stati considerati da rilocalizzare:

- gli insediamenti produttivi insediati in zona agricola (anche se solo limitatamente a quelli non rientranti tra quanti classificati come in *sede impropria* nella fase di adozione della Variante Tecnica al PRG: 180 unità per circa 90 ha
- gli insediamenti produttivi ubicati in altre zone di PRG: 192 unità per circa 64 ha
- gli insediamenti produttivi ubicati in zona residenziale ma non compatibili con la residenza: 248 unità per circa 26 ha.

In base a questa indagine, le aziende suscettibili di rilocalizzazione, secondo diversi gradi di priorità, sono risultate essere circa 600 unità, insistenti su aree di pertinenza per circa 180 ha. Seppur datata, anche per il sostanziale mancato avvio di quei processi di riorganizzazione territoriale ed urbana che ci si riprometteva di realizzare, l'indagine mantiene una sua valenza informativa e può servire come elemento di quantificazione di questa particolare componente della domanda di aree produttive.

⁴ Attività industriali e artigianali manifatturiere, officine di auto riparazione, depositi e magazzini per il comparto costruzioni, cantieristica e rimessaggio, autotrasporto e spedizionieri



La legge regionale n. 11/1987

Il dato riferito nel paragrafo precedente trova parziale conferma anche nella Variante al PRG per la lr 11/1987 che l'Assessorato all'Urbanistica sta predisponendo in ragione al fatto che i Comuni possono adottare una Variante (motivata) al proprio strumento urbanistico generale per disciplinare gli interventi edilizi sugli insediamenti produttivi, commerciali e alberghieri (esistenti a una certa data) localizzati in difformità dalle destinazioni di piano o che abbiano raggiunto i limiti massimi degli indici di edificabilità della zona.

Non possono usufruire di questa opportunità le attività presenti in zone di tutela e/o in fasce di rispetto quali quelle regolate dall'art. 27 della legge urbanistica regionale.

E' compito specifico della Variante:

- stabilire gli interventi ammessi
- indicare le opere di urbanizzazione esistenti e quelle da realizzare
- indicare le infrastrutture a servizio degli insediamenti e gli eventuali adeguamenti delle stesse
- prevedere uno schema di convenzione

Il Bando per la raccolta delle Istanze è stato pubblicato nel luglio 1996 (delibera G.C. n° 4423 del 14.12.1995 e n° 1347 del 20.4.1996). Nel periodo previsto hanno presentato regolare istanza di inserimento nella Variante al PRG, ai sensi della LR 11/1997, 235 ditte delle quali risultavano classificabili come:

- | | |
|--|-----------|
| - Artigianali | 122 unità |
| - Commerciali | 58 unità |
| - Ricettive alberghiere | 26 unità |
| - Altre (parcheggi automezzi, agricole, autotrasporto) | 29 unità |

Altre 5 ditte hanno presentato istanze d'inserimento fuori tempo massimo. I tecnici dell'Urbanistica stanno ora valutando di considerare o meno le singole istanze in base a criteri appositamente dettati dalla Regione Veneto e i criteri di opportunità che premiano o penalizzano la coerenza della localizzazione in ragione agli indirizzi di fondo della politica urbanistica comunale.

Tali criteri di non-applicabilità fanno sostanzialmente riferimento:

- alla esaminabilità della richiesta
attività non ammesse e/o non pertinenti, assenza di informazioni
- alle prescrizioni dettate in materia dalla stessa legge regionale
attività insediata in data successiva al 01.10.1983, caratteristiche geologiche non idonee ai nuovi insediamenti, attività in fascia di rispetto, attività in zona destinata a rimboschimento, attività in area che non ha esaurito la capacità edificatoria assegnata dal PRG
- alle caratteristiche dell'insediamento
- alle opportunità urbanistiche

Parziali soluzioni ai problemi di localizzazione presentate nelle istanze sono state individuate nelle scelte della Variante al PRG Terraferma alla cui redazione questa Relazione è funzionale.

Il nuovo strumento urbanistico individua e localizza

23 attività produttive da confermare

71 attività produttive da bloccare

35 attività produttive in sede impropria da trasferire

5 attività petrolifere in sede impropria ubicate in zona industriale di Porto Marghera, ma in aree prossime all'ambito urbano e/o al waterfront lagunare



Il primo insieme considera aree per circa 45 ettari. Le attività che su queste insistono sono considerate compatibili con la zona territoriale omogenea di appartenenza.

Il secondo insieme, invece, considera aree per circa 19 ettari. Le attività localizzate in questi ambiti sono considerate attività da bloccare in quanto ricadono in zone in cui il PRG persegue una politica di ricostituzione del paesaggio agrario o in zone di salvaguardia dei valori ambientali del sito.

Il terzo, invece, il più importante ai fini di un dimensionamento di un fabbisogno di aree produttive, per suo conto, considera aree per oltre 26 ettari. Le attività insediate sono considerate non compatibili sia sul piano fisico che funzionale con la zonaterritoriale omogenea di appartenenza (art. 28.6 delle NTA).

4.7. Le grandi strutture di vendita ⁵

La localizzazione delle grandi strutture di vendita, una delle componenti della domanda che normalmente insiste sulle *Zone per attrezzature economiche varie* del PRG comunale, è tuttora regolata dal Piano commerciale regionale (1979) e dai Criteri attinenti alle grandi strutture di vendita sviluppati dalla Regione (1989), per ambiti provinciali.

Documenti emanati con l'obiettivo di definire norme e strumenti capaci di favorire la modernizzazione del comparto, attraverso:

- l'ampliamento della gamma dei servizi offerti
- una maggior integrazione degli esercizi commerciali con servizi non commerciali
- un servizio commerciale adeguato alle esigenze delle diverse parti del territorio
- la concentrazione degli esercizi commerciali
- lo sviluppo di una competizione crescente (sovrapposizione di bacini d'utenza)
- il riconoscimento della centralità del medio dettaglio

i cui contenuti sono stati concreto riferimento per l'evoluzione anche della rete commerciale della Provincia di Venezia.

Il Piano commerciale regionale, che individua i grandi poli commerciali del Veneto, è tuttora vigente per le parti non contiguate del settore.

I Criteri subregionali attinenti le grandi strutture di vendita, che analizzano e valutano la situazione esistente e quantificano il fabbisogno prevedibile in una determinata area, nascono dall'intento di enfatizzare l'importanza delle relazioni esistenti tra gli aspetti territoriali, urbanistici ed insediativi delle diverse realtà e definiscono modelli di rete commerciale subprovinciali, calibrati sulle caratteristiche della domanda/offerta di servizi.

⁵ Riferimenti a:

- a. Coses n. 503/1992, Note sulla distribuzione commerciale al dettaglio (I. Scaramuzzi)
- b. Coses n. 544/1992, Commercio e turismo nella definizione dei futuri assetti territoriali ed urbani (I. Scaramuzzi)
- c. Coses n. 666/1994, Note sulla localizzazione delle strutture per la distribuzione commerciale in provincia di Venezia, 1994 (T. Pugliese, R. Raimondi)
- d. CESCO, la rete commerciale al dettaglio in sede fissa della Provincia di Venezia: situazioni e tendenze, dic. 1994, (S. Gabrielli, K. Zaghi, R. Pozzana)
- e. Andrea Linares, Veneto, ripensamenti di un'avanguardia, Largo Consumo, n. 6 1995



Secondo i Criteri definiti dalla Regione, il modello di rete della grande distribuzione dell'area veneziana doveva articolarsi in più subaree (Venezia, San Donà di Piave, Portogruaro e Chioggia) e articolarsi in poli commerciali, determinati dalla presenza di nuove strutture:

- 1 centro commerciale maggiore integrato per l'area di San Donà di Piave (circa 19000 mq)
- 4 centri del medio dettaglio nell'area di Venezia, 2 nel settore ovest (di circa 10000 mq), 1 nel settore est e 1 in area aeroportuale (circa 11000 mq)
- 1 centro del medio dettaglio a Chioggia
- esercizi singoli del settore alimentare nell'area veneziana (escluso capoluogo), nell'area di Chioggia e nell'area di Cavarzere
- esercizi singoli nel settore abbigliamento (escluso capoluogo), nell'area di Chioggia e nell'area di Cavarzere

Nel tempo, parte delle indicazioni di Piano hanno trovato attuazione.

A livello provinciale, tra il 1972 (anno di inizio competenze regionali) e il 1994 la Regione ha rilasciato nulla osta per ben 183.216 mq, dei quali solo 122.805 mq attualmente funzionanti.

Nella subarea veneziana⁶, in particolare, che considera circa il 67% della popolazione residente e, si stima, il 69% dei consumi commerciali stimati, le superfici autorizzate sono state 111.618 mq, dei quali 78.847 oggi in esercizio (Tabella 38).

L'evoluzione della rete commerciale provinciale è avvenuta prevalentemente per ampliamenti e nuove aperture nel corso degli anni 70, soprattutto per nuove aperture nel corso degli anni 80 e per diffusione dei centri commerciali (anche come effetto del parziale decentramento ai Comuni del controllo del processo decisionale) negli ultimi 5-6 anni (Tabelle 19, 20 e Figura 3).

Nella subarea veneziana si sono localizzati un numero significativo di nuovi esercizi:

- Valecenter, a Marcon (8000 mq)
- Cadoro, a Mestre (3000 mq)
- Auchan (8000 mq)
- Coin
- Panorama (5965 mq)
- Metro (13000 mq)
- COOP, a Santa Maria di Sala (2300 mq)
- 2 Famila (3100 e 1735 mq)

Lungo l'asse infrastrutturale nord-sud (Romea, Tangenziale di Mestre, A4), è possibile riconoscere una cadenza nella distribuzione dei centri commerciali che si fa più serrata lungo la tangenziale di Mestre, da Cà Emiliani fino all'incrocio con la circonvallazione est.

In prossimità del centro di Mestre la distribuzione delle grandi strutture commerciali tende ad assumere caratteri specifici. Questa, infatti, si sviluppa secondo una figura organizzata con un asse di simmetria sulla via Miranese, con il centro di Auchan e l'insieme di Panorama-Brico-SME ai lati, collocati in corrispondenza dell'ingresso nelle aree più densamente edificate di Mestre e Marghera: Terraglio e Castellana da un lato, Brentana e Romea dall'altro.

Ancora più all'esterno rispetto a Mestre, confermano questo schema simmetrico, l'insediamento di Marcon (con Valecenter e Zanchetta) e l'affaccio sulla Romea di alcune strutture commerciali non inserite nell'elenco dei nulla osta regionali poste in Comune di Venezia (Metro) e di Mira (Supermercati Lando e Mobilificio Numerouno).

Stante così le cose, l'area commerciale sulla quale Mestre insiste può essere considerata la situazione più intricata della rete distributiva del Veneto. In pochi chilometri quadrati sono

⁶ Comuni di Venezia, Campagna Lupia, Camponogara, Dolo, Fiesso d'artico, Fossò, marcon. Martellago. Mira, Mirano, Noale, Pianiga, Quarto d'Altino, Salzano, Santa Maria di S.. Scorzè. Spinea, Strà e Vigonovo



presenti strutture che insistono su un bacino di utenza che, seppur popoloso, può contare solo in modo relativo sui consumatori delle province contermini, che a loro volta dispongono di una dotazione in grado di soddisfare la domanda locale.

Il recente arrivo di Auchan ha modificato ulteriormente gli equilibri commerciali dell'area e definito un contesto che ragionevolmente può essere considerato saturo (anche in ragione delle superfici per nuovi esercizi già autorizzate dalla regione ma non ancora realizzate -circa 19000 mq per Nuove aperture e circa 770 mq per Centri commerciali) e bisognoso di interventi di riordino urbanistico, soprattutto in relazione all'accessibilità e alla compatibilità degli esercizi commerciali con le altre funzioni urbane (vedi situazione Auchan e, nel recente passato, situazione Valecenter a Marcon).

Appare, infatti, del tutto inadeguata e quindi da riorganizzare l'accessibilità a queste grandi attrezzature commerciali, soprattutto a nord dove le aree prossime al Terraglio gravano su un tratto di quest'ultimo, già congestionato.

Ora il Comune di Venezia si è dotato di un nuovo Piano Commerciale (l'iter di approvazione è oramai definitivamente concluso) che tende a riordinare l'intero settore e ad individuare nuove possibilità di insediamento e di trasferimento con l'ottica di una ferrea ed urbanisticamente compatibile selezione degli accessi.

Ora il Comune di Venezia si sta dotando di un nuovo Piano Commerciale Comunale con l'obiettivo di pervenire, in modo innovativo, ad un riordino complessivo del settore e al controllo degli effetti urbanistici che questi insediamenti comportano.

Il nuovo Piano considera come sua parte integrante sia strumenti di promozione urbana (quindi progetti urbanistici e di investimenti) che tradizionali strumenti di gestione urbana (norme e tributi). Si presenta pertanto come un Piano che *non osta* ai progetti urbani e commerciali e che fa del tema della localizzazione il suo fulcro. In particolare il Piano limita l'insediamento di nuove strutture in ambito comunale dettando norme di controllo e di vincolo, pur ammettendo la possibilità di "aperture" all'arricchimento e al rafforzamento del sistema in determinate zone per evitarne la decadenza e/o in altre ancora per colmare inadeguatezze per i residenti.



Tabella 19 PROVINCIA DI VENEZIA
Superficie (mq) autorizzata e superficie realizzata con nulla osta regionale 1972-1994

	Ampliam.	Nuove aperture	Centri commer.	Concentr.	Totale
Area veneziana*					
Mq autorizzati	19907	38508	46699	6244	111618
Mq realizzati	17076	19468	39082	3203	78847
Provincia					
Mq autorizzati	37653	64540	74599	6424	183216
Mq realizzati	32885	38635	48082	3203	122805

Fonte: Cescom, 1995

* Area veneziana = Venezia, Campagna Lupia, Camponogara, Dolo, Fiesso, Fossò, Marcon, Martellago, Mira, Mirano, Noale, Pianiga, Quarto, Salzano, Santa Maria Sala, Scorzè, Spinea, strà e Vigonovo

Tabella 20

Provincia di VENEZIA
STRUTTURA RETE COMMERCIALE. EVOLUZIONE 1992-1995

Fonte: Largo consumo, n.6 1995

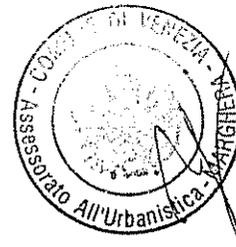
Tipologia esercizio	Esercizi		Superficie		Veneto	
	1992	1995	1992	1995	1992	1995
Cash and carry	3	4	16007	18450	31	98891
Superette	73	65	19145	17214	362	101402
Supermercati	77	89	75412	80979	547	367152
Ipermercati	3	4	17465	30965	10	71393
Grandi superf.integrate		2	6100		21	65378
Grandi magazzini	10	6	19565	7021	49	98117
Esercizi integrati	16	12	23992	18919	66	122322

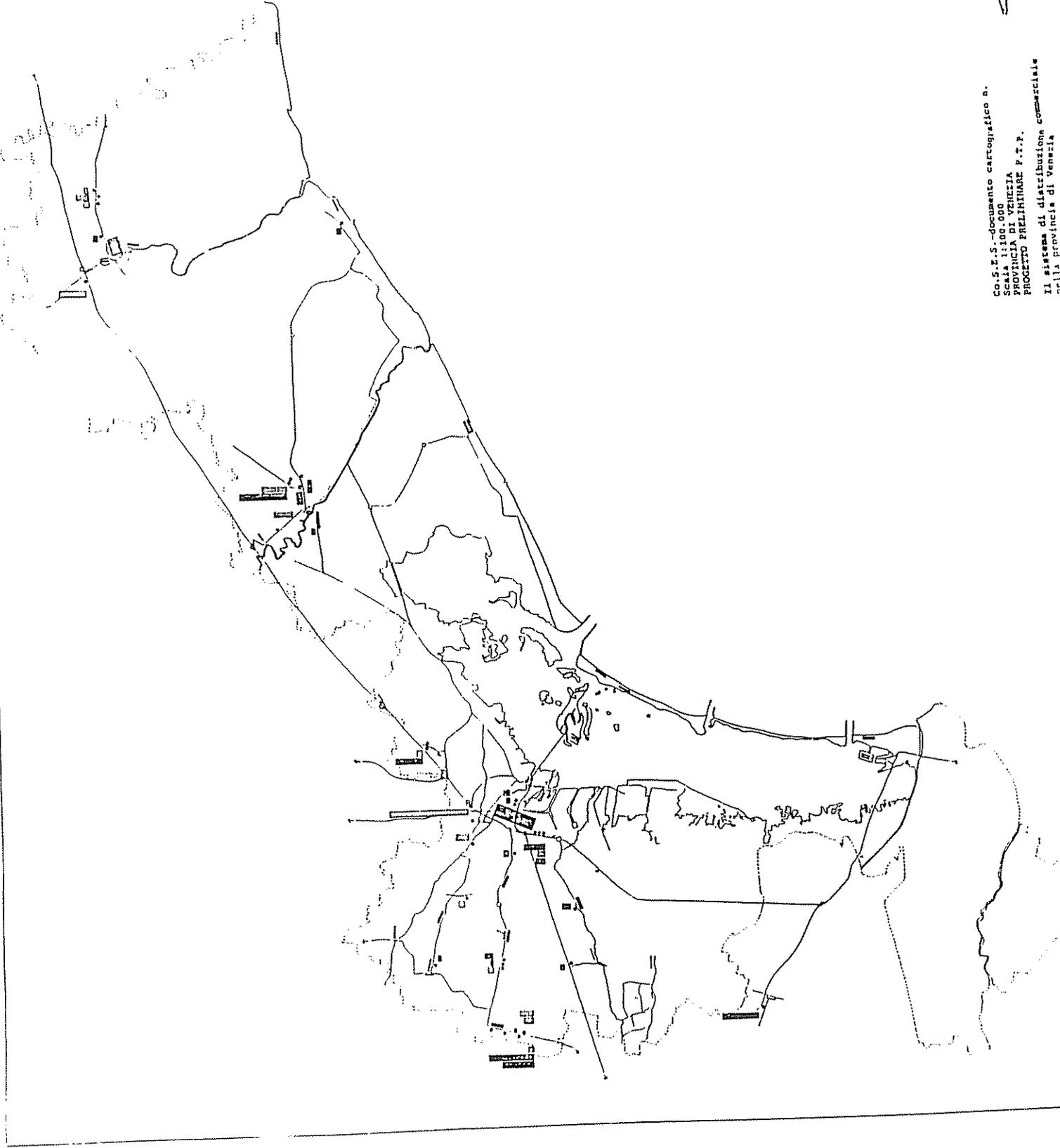
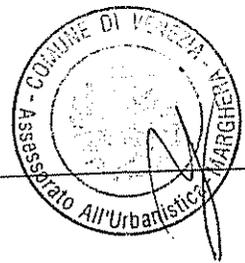
Tabella 21

AREA VENEZIANA
PRESENZA CENTRI COMMERCIALI 1995

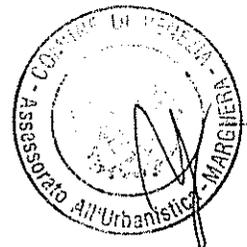
Fonte: Largo consumo, n. 6 1995

Nome	Superficie in funzione	Traino mq	Superfici medie e grandi despec. e spec. >400 mq	Altre unità e servizi n.
La Piazza (Favaro)	0	Ali (900)		50
Valecenter (Marcon)	57600	Carrefour (8000)	Castorama (5500) Centro calz.(2200) Elettr. Edo (1500) Cisalfa (900) Prenatal (650) Ciao Ciao (800) Prodel (450)	92
Panorama (Marghera)	11500	Panorama(5965)		20
Polo (Zelarino)	7000	Cadoro (1500)	Tuttocasa (1233) Olimpo calz. (909) Dori & Co (920)	14
Auchan (Terraglio)	8000			98





Co.S.P.S. - documento cartografico n.
Scala 1:100.000
PROVINCIA DI VENEZIA
PROGETTO PRELIMINARE P.T.P.
Il sistema di distribuzione commerciale
nella provincia di Venezia



5. CONCLUSIONI

"STIMA DIMENSIONAMENTO PRG AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE. Riferimento al 2007"⁷
Estratto da T. Pugliese, L'offerta e la domanda di opportunità insediative per attività produttive e terziarie in Venezia. Il nuovo Piano Urbanistico, a cura di L. Benevolo, Laterza, 1996

Molteplici e significativi i criteri assunti per il dimensionamento delle aree per attività produttive (industriali e terziarie) da inserire nel Preliminare del nuovo PRG. Sostanzialmente riconducibili:

- al sistema degli obiettivi che informa questo documento (il Preliminare al PRG)
- alla presa d'atto degli effetti distorti che un non adeguato rapporto (sia in termini quantitativi che qualitativi) tra domanda e offerta di opportunità insediative può generare nella organizzazione di un determinato ambito territoriale
- al fabbisogno pregresso, quello in particolare espresso dalle aziende che in più occasioni hanno espresso interesse ad una loro rilocalizzazione
- alle tendenze in atto in ambito locale, in rapporto a quanto avviene in contesti territoriali più estesi (la domanda come espressione dell'andamento demografico delle aziende e come proiezione del trend dell'attività edilizia non residenziale)
- ai processi di riorganizzazione logistica promossi da Enti pubblici e da Aziende fornitrici di servizi urbani
- alla disponibilità di aree attualmente offerta dagli strumenti urbanistici vigenti

Con la consapevolezza che allo stato attuale delle conoscenze, è molto difficile e scarsamente attendibile definire a priori un preciso fabbisogno pluriennale di spazi per insediamenti produttivi, eccezione fatta, forse, per la quota connessa a processi di rilocalizzazione interna e che, oramai da tempo, la *disponibilità di aree* non è più percepita come fattore determinante per la localizzazione di una nuova attività produttiva: maggior peso hanno, man mano, dimostrato la presenza/assenza nell'area di servizi alle imprese, di efficienti collegamenti infrastrutturali, di un ambiente economico stimolante ed innovativo.

Ciò nonostante, la *messa a disposizione di aree* -in termini quantitativi, qualitativi, localizzativi e di costi- è una delle poche azioni con le quali gli enti locali, mediante i loro strumenti urbanistici, possono intervenire in campo economico. Come per ogni altra funzione, destinare o attrezzare un'area ad uso *produttivo* non è condizione sufficiente per una concretizzazione del desiderato ma la mancata disponibilità è condizione sufficiente per impedire l'insediamento anche di iniziative possibili.

La situazione attuale è caratterizzata dal fatto che, a fronte di una forte rigidità dei piani urbanistici e delle ordinarie modalità di gestione delle previsioni e delle normative:

- i processi di crescita, trasformazione ed espansione, anche fisica, di una impresa non sono, di norma, determinabili al momento dell'insediamento;
- le modificazioni interne ai processi produttivi portano a destinare quote crescenti di spazio ad attività di servizio o commerciali mentre le normative dei piani urbanistici recepiscono finora, in misura solo marginale questa tendenza;
- le imprese chiedono, particolarmente oggi, condizioni al contorno, dotazioni infrastrutturali, più in generale, servizi complessi e di elevata qualità; la disponibilità di tali condizioni è discontinua.

⁷ Estratto da T. Pugliese, L'offerta e la domanda di opportunità insediative per attività produttive e terziarie in Venezia. Il nuovo Piano Urbanistico, a cura di L. Benevolo, Laterza, 1996

- numerose difficoltà condizionano l'esito di processi di rilocalizzazione di insediamenti produttivi oggi localizzati in aree improprie;
- in materia ambientale si è in presenza di un duplice problema: il governo del territorio non sempre è in grado di offrire le infrastrutture capaci di far fronte alle ricadute ambientali dei singoli processi produttivi; le imprese stentano ad adeguarsi alle norme e alle direttive vigenti o a provvedere alla radicale soluzione della rilocalizzazione.

Il fabbisogno pregresso di aree per attività industriali e artigianali

In più occasioni, la stessa Amministrazione comunale ha avuto modo di rilevare l'interesse crescente di una parte delle aziende insediate nel suo territorio, soprattutto di quelle che con maggiori difficoltà operano in ambiente prettamente urbano (p.e. autodemolitori, rottamatori), soprattutto in Terraferma, all'attivazione di processi di rilocalizzazione delle loro attività in aree attrezzate e adeguate ai bisogni dei loro processi produttivi.

In termini quantitativi, il fabbisogno di aree espresso da queste realtà è stimabile nell'ordine di circa (200-220 ha)

Le tendenze in atto

a. La natalità e la mortalità delle aziende

Già nella seconda metà degli anni '80 il saldo demografico delle imprese presenti in ambito provinciale e locale, in un contesto di mobilità molto elevata, mostrava un andamento decrescente e tassi di variazione annuale più elevati (più alti tassi di natalità, più bassi tassi di mortalità) di quelli registrati relativamente all'intera Regione.

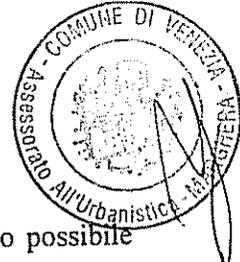
Un andamento determinato, in particolare, dalla performance del comparto industriale che, per la accertata contrazione dei ritmi di sviluppo e per gli effetti dei processi di ammodernamento e riqualificazione intrapresi dalle imprese, perde rilevanza sia in termini di stock (variazione numero), che in termini di flussi (saldo fra iscritte e cessate).

I dati relativi ai primi anni 90 (Archivi Cerved 1991-94), confermano le tendenze rilevate e in particolare evidenziano un'ulteriore, seppur relativa, contrazione dello stock delle aziende registrate. In questi ultimi anni, però, l'andamento relativo alla provincia di Venezia risulta essere del tutto simile a quello relativo alle provincie contermini. Testimonia, in particolare, la crisi registratasi a cavallo del biennio 1992-93 e la tendenziale ripresa verificatasi dopo il 1993. La variazione negativa dello stock provinciale sembra imputabile, soprattutto, alla cattiva performance delle attività del comparto della Produzione e della circolazione delle merci, tra le quali è compresa anche l'industria manifatturiera e l'artigianato industriale (è soprattutto questo comparto che registra i più sostanziosi saldi negativi).

Nel contesto è importante rilevare, comunque, il tendenziale incremento delle ditte attive appartenenti al comparto della Produzione e Circolazione di merci, tra le quali rientrano le Imprese di Servizio alle imprese (in particolare i Servizi avanzati) che sono quelle che mostrano più marcatamente gli effetti di una positiva fase congiunturale.

Pressocchè costante, invece, tra il 1991 e il 1994, il numero delle imprese rilevabili con le fonti Cerved proprie dei Servizi alle famiglie e ai Servizi turistici.

L'analisi dei dati disponibili a scala comunale e il loro confronto con dati omogenei del 1988 ha permesso, inoltre, di verificare la validità delle tendenze rilevate per la scala provinciale e di



evidenziare le particolarità che caratterizzano le singole aggregazioni in cui è stato possibile articolare l'ambito di riferimento.

Risulta evidente, per esempio, il forte calo, nel Comune, dello stock delle attività manifatturiere, calo alla determinazione del quale ha giocato, ovviamente, un ruolo determinante la crisi di Porto Marghera ma anche la crisi che ha colpito, in particolare in questi ultimi anni, tutte le attività produttive industriali-artigianali del Centro storico (cantieristica minore, vetro, artigianato urbano, ecc.).

Ma risulta altrettanto significativa la contrazione del comparto dei Servizi alle persone, soprattutto nell'area mestrina.

Per contro, risultano registrare un significativo saldo positivo i Servizi alle imprese, e più in generale tutto il comparto degli Uffici privati.

Questa tendenza è particolarmente rilevabile nel Centro storico, e specificatamente nell'aggregazione Dorsoduro-San Polo-Santa Croce.

Queste considerazioni sui trend provinciale e comunale del saldo tra natalità e mortalità delle aziende iscritte alla Camera di Commercio ci autorizza ad ipotizzare di essere in presenza, come in altri, anche in questo ambito, di una domanda di spazi per nuove attività produttive piuttosto debole e prevalentemente indirizzata a soddisfare i limitati bisogni di aree normalmente espressi dalle attività terziarie urbane.

b. La produzione di edilizia non residenziale

A grande scala sono due, in particolare, le indicazioni derivabili dall'osservazione delle tendenze in atto: l'andamento decrescente degli investimenti in edilizia non residenziale privata che caratterizza i primi anni 90, dopo la relativa ripresa iniziata nel biennio 1986-87 e la significatività degli investimenti in interventi di riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente e, conseguentemente, la contrazione del volume complessivamente prodotto.

La contrazione degli investimenti, che solo in questa ultima fase temporale sembra aver trovato freno (+4% nel 1995) ha colpito, in misura non molto dissimile, tutti i settori economici di destinazione. (-35% spazi per uffici; -24% industria e -19% commercio) e trova la sua ragione, in particolare, nell'improvviso blocco della domanda (contrapposta all'over produzione degli anni 80 e 90), nella liberalizzazione degli immobili conseguente ai processi di dismissione di attività, nella maggior incidenza -sul totale di quelli promossi- degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e, nell'incertezza che per varie ragioni ancora grava sulla situazione economica.

La modesta crescita del 1995 è attribuibile, soprattutto, alla ripresa dell'attività relativa ai settori industriali, artigianali e commerciali che, è bene ricordare, assorbono mediamente circa il 55-60% del totale della produzione di edilizia non residenziale⁸.

A larga maglia, le tendenze osservate a grande scala trovano conferma anche nella realtà regionale e, seppur con minor determinazione soprattutto per quanto riguarda gli investimenti per interventi in aree industriali, anche a scala provinciale.

La ripresa di interesse per le aree industriali e/o commerciali registrata a grande scala è riscontrabile anche nell'ambito dell'area veneziana. Lo testimonia la progressiva saturazione di parte delle aree per insediamenti produttivi previste dai PRG comunali vigenti ritenute disponibili ancora nel 1992, secondo i risultati delle indagini di settore sviluppate per il PTP provinciale.

⁸ Normalmente, nel complesso della provincia di Venezia, i 3/5 del nuovo volume residenziale realizzato è destinato a usi industriali, 1/5 ad usi agricoli e 1/5 ad altri usi.



Ciò nonostante, anche in quest'ambito appare, oramai da tempo, definitivamente concluso il boom dell'attività di edilizia non residenziale che ha caratterizzato gli anni 80 e si riscontra la tendenza a privilegiare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente piuttosto che gli interventi di nuova costruzione. Oggi, al fenomeno della *crescita quantitativa* sembra essere subentrato un fenomeno di ristrutturazione e di crescita qualitativa, sia per far fronte ai processi di riorganizzazione interna delle unità locali, sia come conseguenza dei processi di sostituzione fra attività nell'uso del patrimonio non residenziale.

A scala comunale, è stato possibile evidenziare le particolarità dell'attività edilizia non residenziale attraverso una particolare disamina delle concessioni e autorizzazioni edilizie rilasciate nel corso del 1994. Non si è dimostrata possibile quella estensione dell'indagine ad un più lungo periodo, che forse avrebbe assegnato maggior valore ai risultati rilevati.

L'analisi ha messo in evidenza come, a differenza di quanto sembrerebbe possibile pensare date le diverse dimensioni delle due aggregazioni subcomunali, il numero delle istanze di intervento relative al centro storico sia pressochè pari a quelle della terraferma e come, gli interventi richiesti si concentrino, in misura superiore alla media, soprattutto a San Marco-Castello e Dorsoduro, Santa Croce e San Polo nel centro storico e nella prima periferia mestrina, Chirignago-Gazzera e Piave-1866, nella terraferma.

Ai fini degli indirizzi da adottare nel dimensionamento di aree per attività non residenziali, è importante rilevare che tra l'insieme degli interventi, prevalgono quelli sul patrimonio edilizio esistente, soprattutto quelli che prevedono cambi di destinazione d'uso. Gli interventi di Nuova edificazione -che a logica sono quelli che esprimono domanda di aree- sono poco numerosi e, per la quasi totalità, localizzati nella terraferma.

Nel centro storico veneziano risulta si effettuino solo interventi sul patrimonio edilizio esistente: sia di cambio di destinazione d'uso che di frazionamento.

Dal punto di vista dimensionale, nel centro storico prevalgono gli interventi di dimensioni contenute -quelli compresi tra i 21 e 200 mq e tra i 50 e 500 mc con la netta prevalenza sugli altri di quelli appartenenti alla classe 21-50 in superficie-, mentre nella terraferma gli interventi, pur sempre interessanti in modo omogeneo le classi dimensionali mediane -tra i 100 e i 1000 mc- hanno anche dimensioni maggiori.

Significativa la frequenza al Cavallino degli interventi di dimensione compresa tra i 50 e i 100 mq.

Una analisi più approfondita degli effetti conseguenti ai cambi di destinazione d'uso richiesti con le concessioni e le autorizzazioni nel 1994, consente di evidenziare come i risultati di tali interventi si concretizzano sia per il centro storico che per la terraferma in un recupero di spazi per Uffici e per Residenza. Nel primo caso sono soprattutto i Magazzini a venir trasformati in Uffici, nel secondo caso invece sono, in particolare, gli Spazi commerciali.

Il fabbisogno di aree del sistema della grande distribuzione

Stante così le cose, l'area commerciale sulla quale Mestre insiste può essere considerata la situazione più intricata della rete distributiva del Veneto. In pochi chilometri quadrati sono presenti strutture che insistono su un bacino di utenza che, seppur popoloso, può contare solo in modo relativo sui consumatori delle provincie contermini, che a loro volta dispongono di una dotazione in grado di soddisfare la domanda locale.

Il recente arrivo di Auchan ha modificato ulteriormente gli equilibri commerciali dell'area e definito un contesto che ragionevolmente può essere considerato saturo (anche in ragione delle superfici per nuovi esercizi già autorizzate dalla regione ma non ancora realizzate -circa 19000



mq per Nuove aperture e circa 770 mq per Centri commerciali) e bisognoso di interventi di riordino urbanistico, soprattutto in relazione all'accessibilità e alla compatibilità degli esercizi commerciali con le altre funzioni urbane (vedi situazione Auchan e, nel recente passato, situazione Valecenter a Marcon).

La disponibilità di aree attualmente offerta dagli strumenti urbanistici vigenti

L'attuale disponibilità di opportunità insediative per attività produttive in territorio comunale, sia per iniziative imprenditoriali di carattere industriale e artigianale che di attività prettamente terziarie, è ovviamente viziata dalla presenza in loco del polo industriale di Porto Marghera, che proprio in questa fase è oggetto di un intenso processo di riconversione che, tra le altre cose, ha rimesso in gioco una notevole quantità di aree, sia industriali che terziarie, in precedenza non utilizzabili.

Ciò considerando e prendendo atto della complessità della situazione creata, per la Terraferma, dalla mancata chiarezza in termini di destinazioni d'uso prodotta dalla definizione unica, *Attività Economiche Varie*, prevista dagli strumenti urbanistici vigenti una disamina della attuale disponibilità effettiva di opportunità per insediamenti produttivi ha messo in evidenza:

- come già si è potuto segnalare, la totale assenza in tutto il Comune di aree specificatamente dedicate alle attività direzionali
- la presenza di aree produttive appositamente dedicate al soddisfacimento di bisogni locali (PIP del Lido, di Murano e del Cavallino)
- in terraferma, la sostanziale avviata saturazione del PIP di Cà Emiliani, la presenza di ampi spazi attualmente sotto o non utilizzati in Via Torino, la tendenziale specializzazione dell'area del Terraglio e il non impegno, nonostante un PIP approvato ancora nel 1984, dei circa 115 ha delle aree industriali di Dese, peraltro contigue ad aree industriali -fortemente utilizzate e richieste- di Marcon e di Quarto d'Altino
- nel centro storico, la presenza -particolarmente alla Giudecca- di aree di originaria destinazione ad uso produttivo sottoutilizzate e/o dismesse.

Ipotesi di quantificazione del fabbisogno comunale

La legge urbanistica regionale fissa, in modo rigido, alcune coordinate del procedimento per la determinazione del fabbisogno comunale decennale di aree per attività produttive e terziarie. Delega alla Provincia il compito di individuare alcuni criteri ordinatori e specifica che, nelle more di approvazione del PTP, ogni Comune deve verificare a livello sovracomunale la compatibilità, con le disponibilità esistenti, di ogni nuova area da destinare ad insediamenti produttivi.

In osservanza alla prima condizione richiamata, la Provincia, con il Progetto preliminare al PTP recentemente adottato, ha espresso l'intenzione di favorire una razionalizzazione e specializzazione degli insediamenti produttivi esistenti e, a tal fine, intende promuovere un coordinamento delle politiche comunali, da realizzare anche attraverso incentivi, relative all'offerta di opportunità insediative per attività produttive e a processi di rilocalizzazione e riconcentrazione spaziale delle attività produttive industriali.

In particolare, il Preliminare al PTP prevede un uso concertato delle opportunità insediative disponibili nell'area Mestre, Quarto d'Altino- Marcon, anche in funzione delle maggiori



necessità di aree per servizi che deriverà dal previsto potenziamento dell'aeroporto Marco Polo di Tessera.

La seconda condizione, è stata verificata accertando l'attuale effettiva disponibilità di aree per attività produttive e terziarie nei comuni contermini, contestualizzandola in rapporto all'appartenenza degli stessi ai sistemi economici locali di riferimento.

L'indagine ha provato la sostanziale non idoneità, sia quantitativa che qualitativa, delle aree produttive dei comuni contermini a soddisfare i bisogni espressi dal sistema produttivo comunale.

Tutto ciò scontando, l'offerta nel nuovo PRG comunale di aree specificatamente dedicate ad insediamenti produttivi e ad insediamenti terziari deve essere, quantitativamente e qualitativamente, tale da rispondere alla sommatoria dei bisogni che si è tentato di distinguere ma anche tale da dimostrarsi adeguata alla volontà dell'Amministrazione di richiamare in ambito comunale nuove e strategiche funzioni urbane e di promuovere processi di riqualificazione e di riorganizzazione urbana.

Per le aree industriali e commerciali, prendendo atto delle nuove opportunità offerte dal polo industriale (almeno 80 ha di nuove aree attrezzate di proprietà comunale):

- in terraferma trova ragione l'ipotesi di una sostanziale conferma della quantità e della localizzazione di aree a tale funzione destinate dal PRG vigente, comprese sulle quali insiste il PIP di Dese
- nel centro storico si ipotizza la conferma delle aree produttive previste dal PRG vigente
- nell'estuario si ipotizza soddisfatta la domanda locale con la realizzazione dei PIP già approvati e si prevede una loro relativa espansione.

Per le aree terziarie, invece, anche in questo caso prendendo atto delle nuove disponibilità offerte dalla VPRG per PM in via Fratelli Bandiera e in I^ zona Industriale, si trova plausibile la destinazione a tale specifica funzione di nuove aree in prossimità della stazione di Mestre.



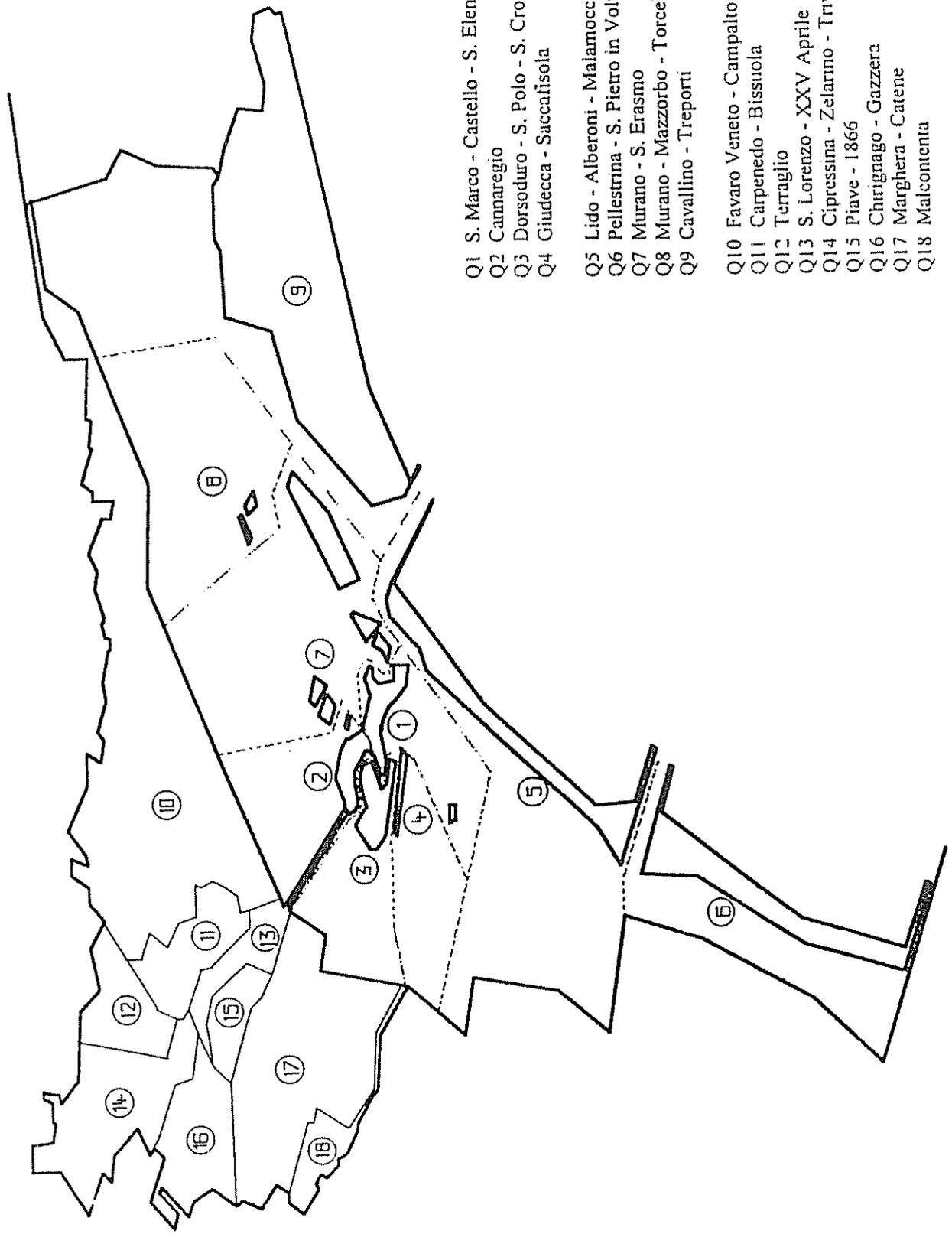
ALLEGATO A

Comune di Venezia
Unità locali, addetti per zona d'attività economica e per classi di addetti

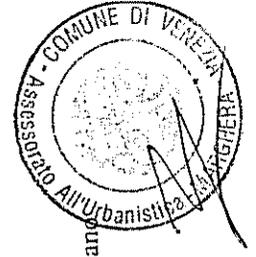
- Q10 Favaro Veneto - Campalto
- Q11 Carpenedo - Bissuola
- Q12 Terraglio
- Q13 S. Lorenzo - XXV Aprile
- Q14 Cipressina - Zelarino - Trivignano
- Q15 Piave - 1866
- Q16 Chirignago - Gazzera
- Q17 Marghera - Catene
- Q18 Malcontenta

COMUNE DI VENEZIA

I Quartieri



- Q1 S. Marco - Castello - S. Elena
- Q2 Cannaregio
- Q3 Dorsoduro - S. Polo - S. Croce
- Q4 Giudecca - SaccaTisola
- Q5 Lido - Alberoni - Malamocco
- Q6 Pellestrina - S. Pietro in Volta
- Q7 Murano - S. Erasmo
- Q8 Murano - Mazzorbo - Torcello
- Q9 Cavallino - Treporti
- Q10 Favaro Veneto - Campalto
- Q11 Carpenedo - Bissuola
- Q12 Terraglio
- Q13 S. Lorenzo - XXV Aprile
- Q14 Cipressina - Zelarino - Trivignano
- Q15 Piave - 1866
- Q16 Chirignago - Gazzera
- Q17 Marghera - Catene
- Q18 Malcontenta





Comune di VENEZIA - QUARTIERE 10 Favaro																				
Unità locali per ramo d'attività economica e dimensione d'addetti secondo Censimento 1991																				
	1 addetto		2 addetti		da 3 a 5		da 6 a 9		da 10 a 19		da 20 a 49		da 50 a 99		da 100 a 199		oltre 200		Totale	
	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.
1. Agricoltura Caccia Pesca	3	3			1	4	1	9											5	16
2. Energia Gas Acqua							1	9	1	19									2	28
3. Estrattive e chimiche	6	6			1	3			1	14									8	23
4. Lavorazione metalli	15	15	16	32	7	27	2	13	3	42	1	48			1	802		45	979	
5. Manifatturere	17	17	10	20	17	65	4	33	4	56	1	37						53	228	
6. Edilizia	20	20	8	16	11	39	6	39	4	51	1	31						50	196	
7. Commercio	118	118	126	252	109	391	17	118	13	162	7	187	1	52				391	1280	
8. Trasporti e Comunic.	15	15	12	24	14	58	12	91	5	73	7	202	1	67	1	285		67	815	
9. Credito e Assicurazioni	26	26	15	30	13	46	5	32	1	11	2	63						62	208	
10. Servizi e Pubbl. Amm.	65	65	21	42	24	87	9	68	10	139	8	291	2	144				139	836	
Totale	285	285	208	416	197	720	57	412	42	567	27	859	4	263	0	1087	2	822	4609	

Fonte: Elaborazione dati Ufficio statistica del Comune di Venezia

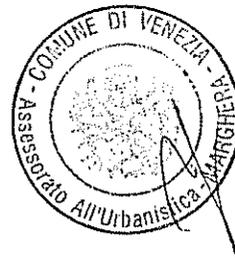


Comune di VENEZIA - QUARTIERE 11 Carpenedo Bissuola																					
Unità locali per ramo d'attività economica e dimensione d'addetti secondo Censimento 1991																					
	1 addetto		2 addetti		da 3 a 5		da 6 a 9		da 10 a 19		da 20 a 49		da 50 a 99		da 100 a 199		oltre 200		Totale		
	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	
1. Agricoltura Caccia Pesca			1	2							1	49						1	49		
2. Energia Gas Acqua	5	5	1	2														1	2		
3. Estrattive e chimiche	14	14	10	20	5	15												11	22		
4. Lavorazione metalli	41	41	20	40	18	71	8	57	6	84	3	86			2	250		47	527		
5. Manifatturiere	30	30	16	32	20	71	4	29	5	63	1	35						89	284		
6. Edilizia	232	232	189	378	113	423	27	210	12	143	7	236						76	260		
7. Commercio	14	14	8	16	7	31	4	30	4	56	3	84			2	232		42	463		
8. Trasporti e Comunic.	52	52	17	34	25	89	6	40	2	24	3	91						107	451		
9. Credito e Assicurazioni	112	112	34	68	30	117	13	99	10	140	14	458			2	266		220	1648		
10. Servizi e Pubbl. Amm.	500	500	296	592	223	837	69	518	39	510	34	1114			6	748		1174	5328		
Totale																					

Fonte: Elaborazione dati Ufficio statistica del Comune di Venezia

Comune di VENEZIA - QUARTIERE 12 Terraglio																					
Unità locali per ramo d'attività economica e dimensione d'addetti secondo Censimento 1991																					
	1 addetto		2 addetti		da 3 a 5		da 6 a 9		da 10 a 19		da 20 a 49		da 50 a 99		da 100 a 199		oltre 200		Totale		
	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	
1. Agricoltura Caccia Pesca																					
2. Energia Gas Acqua											1	36								1	36
3. Estrattive e chimiche																					
4. Lavorazione metalli	1	1	1	2			1	6	2	29											
5. Manifatturiero	1	1	4	8	8	29	1	7			2	52									
6. Edilizia	6	6	2	4	7	26	3	24	3	34											
7. Commercio	21	21	32	64	24	85	7	51	12	164	2	56									
8. Trasporti e Comunic.	4	4	4	8	3	15			2	31	1	36	1	61							
9. Credito e Assicurazioni	22	22	4	8	5	18	5	39	3	39	2	44									
10. Servizi e Pubbl. Amm.	10	10	6	12	6	24			2	22											
Totale	65	65	53	106	53	197	17	127	24	319	8	224	1	61	0	0	3	1018	224	2117	

Fonte: Elaborazione dall'Ufficio statistica del Comune di Venezia



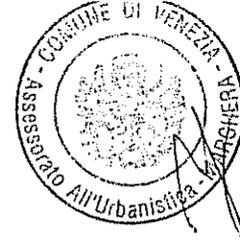


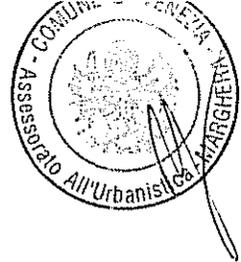
Comune di VENEZIA - QUARTIERE 13 S. Lorenzo -XXV Aprile																						
Unità locali per ramo d'attività economica e dimensione d'addetti secondo Censimento 1991																						
	1 addetto		2 addetti		da 3 a 5		da 6 a 9		da 10 a 19		da 20 a 49		da 50 a 99		da 100 a 199		oltre 200		Totale			
	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.		
1. Agricoltura Caccia Pesca	4	4																				
2. Energia Gas Acqua			1	2	1	4							2	130							4	4
3. Estrattive e chimiche	5	5	1	2	5	20	1	9													4	136
4. Lavorazione metalli	16	16	17	34	20	75	2	14			2	50									12	36
5. Manifatturiera	60	60	32	64	30	117	11	78	6	71	2	50									57	189
6. Edilizia	13	13	18	36	23	82	9	66	10	134											141	440
7. Commercio	367	367	351	702	340	1198	68	481	22	297	8	244									73	331
8. Trasporti e Comunic.	7	7	14	28	19	75	18	130	8	116	8	201	1	69	1	102					1158	3460
9. Credito e Assicurazioni	226	226	180	360	209	776	46	326	17	235	7	210	4	247	2	269	2	533	80	1337		
10. Servizi e Pubbl. Amm.	153	153	91	182	95	350	45	319	32	466	25	767	5	360	3	502	2	1751	693	3135		
Totale	851	851	705	1410	742	2697	200	1423	95	1319	52	1522	21	1394	6	873	5	2657	2677	14146		

Fonte: Elaborazione dati Ufficio statistica del Comune di Venezia

Comune di VENEZIA - QUARTIERE 14 Cipressina - Zelarino - Trevignano																							
Unità locali per ramo d'attività economica e dimensione d'addetti secondo Censimento 1991																							
	1 addetto		2 addetti		da 3 a 5		da 6 a 9		da 10 a 19		da 20 a 49		da 50 a 99		da 100 a 199		oltre 200		Totale				
	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.			
1. Agricoltura Caccia Pesca																					0	0	
2. Energia Gas Acqua																						3	4
3. Estrattive e chimiche	2	1	2	2																		30	133
4. Lavorazione metalli	12	5	10	4	13	7	51	1	10	1	37											42	134
5. Manifatturiera	16	11	22	10	39	2	14	2	21	1	22											26	67
6. Edilizia	10	10	6	12	9	37	1	8														236	592
7. Commercio	90	90	75	150	59	211	4	29	7	76	1	36										25	670
8. Trasporti e Comunic.	5	5	2	4	4	17	5	37	2	28	5	165			1	184	1	230				27	102
9. Credito e Assicurazioni	14	14	5	10	3	12			5	66												73	487
10. Servizi e Pubbl. Amm.	22	22	17	34	16	61	5	37	5	63	7	197	1	73								462	2189
Totale	171	171	122	244	105	390	24	176	22	264	15	457	1	73	1	184	1	230					

Fonte: Elaborazione dati Ufficio statistica del Comune di Venezia



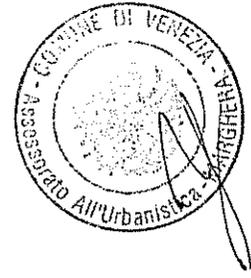


Comune di VENEZIA - QUARTIERE 15 Piave - 1866																					
Unità locali per ramo d'attività economica e dimensione d'addetti secondo Censimento 1991																					
	1 addetto		2 addetti		da 3 a 5		da 6 a 9		da 10 a 19		da 20 a 49		da 50 a 99		da 100 a 199		oltre 200		Totale		
	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	
1. Agricoltura Caccia Pesca	1	1					1	7											1	1	
2. Energia Gas Acqua							3	22	1	15	1	20		1	56	1	161	1	415	6	727
3. Estrattive e chimiche	1	1	2	4	4	13	2	17	7	100	1	30	1	56	1	133	1	271	12	75	
4. Lavorazione metalli	16	16	19	38	22	90	2	17	7	100	1	30	1	56	1	133	1	271	70	751	
5. Manifatturere	48	48	22	44	24	93	6	40	5	74	1	25	1	69	2	300			109	693	
6. Edilizia	23	23	15	30	17	66	9	69	7	85	5	139							76	412	
7. Commercio	277	277	207	414	197	738	63	440	44	571	23	695	5	299					816	3434	
8. Trasporti e Comunic.	19	19	15	30	28	108	24	171	14	178	9	261	6	363	4	563	4	1686	123	3379	
9. Credito e Assicurazioni	152	152	109	218	111	404	41	293	26	328	19	538	5	335	4	488	2	807	469	3563	
10. Servizi e Pubbl. Amm.	130	130	72	144	97	360	28	198	27	397	25	755	5	332	1	163	1	269	386	2748	
Totale	667	667	461	922	500	1872	177	1257	131	1748	86	2551	24	1510	13	1808	9	3448	2068	15783	

Fonte: Elaborazione dati Ufficio statistica del Comune di Venezia

Comune di VENEZIA - QUARTIERE 16 Chirignago - Gazzera																					
Unità locali per ramo d'attività economica e dimensione d'addetti secondo Censimento 1991																					
	1 addetto		2 addetti		da 3 a 5		da 6 a 9		da 10 a 19		da 20 a 49		da 50 a 99		da 100 a 199		oltre 200		Totale		
	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	
1. Agricoltura Caccia Pesca																					
2. Energia Gas Acqua																					
3. Estrattive e chimiche			2	4	3	11	2	16			1	46								1	46
4. Lavorazione metalli	24	24	8	16	12	45	6	46	5	59	1	22								56	212
5. Manifatturere	15	15	6	12	23	82	6	43	6	78	3	70								59	300
6. Edilizia	14	14	8	16	17	67	14	107	3	35	2	70								58	309
7. Commercio	112	112	101	202	56	194	18	123	8	104	5	148								300	883
8. Trasporti e Comunic.	8	8	2	4	3	14	3	20	1	15	2	60								19	121
9. Credito e Assicurazioni	20	20	11	22	13	50	4	29	2	22	1	33	2	149						53	325
10. Servizi e Pubbl. Amm.	43	43	26	52	11	43	7	56	5	66	9	275	2	103	1	116				104	754
Totale	236	236	164	328	138	506	60	440	30	379	24	724	4	252	1	116	0	0	0	657	2981

Fonte: Elaborazione dati Ufficio statistica del Comune di Venezia



Comune di VENEZIA - QUARTIERE 17 Marghera																					
Unità locali per ramo d'attività economica e dimensione d'addetti secondo Censimento 1991																					
	1 addetto		2 addetti		da 3 a 5		da 6 a 9		da 10 a 19		da 20 a 49		da 50 a 99		da 100 a 199		oltre 200		Totale		
	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	
1. Agricoltura Caccia Pesca			1	2																	
2. Energia Gas Acqua	2	2			1	4					2	51	1	55	2	287	2	640	10	1039	
3. Estrattive e chimiche	4	4	4	8	7	25	4	32	2	27	9	326	4	266	9	1351	13	8973	56	11012	
4. Lavorazione metalli	33	33	12	24	22	85	16	114	24	331	19	550	8	524	4	623	4	3504	142	5788	
5. Manifatturere	20	20	17	34	34	124	13	98	9	120	4	118	3	205	2	255	1	233	103	1207	
6. Edilizia	24	24	14	28	19	80	20	150	10	135	13	365	1	57					101	839	
7. Commercio	219	219	197	394	180	669	60	435	38	495	15	432	5	323	1	152	1	250	716	3369	
8. Trasporti e Comunic.	37	37	30	60	42	157	37	282	23	303	20	579	3	164	1	159	1	215	194	1956	
9. Credito e Assicurazioni	65	65	20	40	29	113	15	107	16	207	6	183	4	264	3	356	1	258	159	1593	
10. Servizi e Pubbl. Amm.	69	69	34	68	39	151	20	142	25	331	19	605	1	53			1	648	208	2067	
Totale	473	473	329	658	373	1408	185	1360	147	1949	107	3209	30	1911	22	3183	24	14721	1690	28872	

Fonte: Elaborazione dati Ufficio statistica del Comune di Venezia



Comune di VENEZIA - QUARTIERE 18 Malcontenta																				
Unità locali per ramo d'attività economica e dimensione d'addetti secondo Censimento 1991																				
	1 addetto		2 addetti		da 3 a 5		da 6 a 9		da 10 a 19		da 20 a 49		da 50 a 99		da 100 a 199		oltre 200		Totale	
	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.	UL	add.
1. Agricoltura Caccia Pesca	2	2			1	3													3	5
2. Energia Gas Acqua																			0	0
3. Estrattive e chimiche							1	8											1	8
4. Lavorazione metalli	3	3	2	4	1	4	2	12	2	27	1	25							11	75
5. Manifatturiera	4	4	1	2	2	7	2	12	1	14	1	27							11	66
6. Edilizia	4	4	3	6	9	34	1	6	2	22	1	45							20	117
7. Commercio	23	23	11	22	12	46	6	43	4	47			1	56					57	237
8. Trasporti e Comunic.	5	5	2	4	7	27	2	14	3	34			1	72					20	156
9. Credito e Assicurazioni	3	3	2	4	1	5													6	12
10. Servizi e Pubbl. Amm.	8	8	3	6	3	11			2	29									16	54
Totale	52	52	24	48	36	137	14	95	14	173	3	97	2	128					145	730

Fonte: Elaborazione dati Ufficio statistica del Comune di Venezia

