

ORIGINALE

CITTA' DI
VENEZIA



Arch. Oscar Giuffrè
Direttore



Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia

Allegato alla deliberazione di Consiglio
Comunale n. 96 del 27/05/2010

VPRG PER L'AREA SIGNIFICATIVA DI CAMPALTO
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

CentroDoc



ME550

0424.02.3.0.00.1 - ME550

strumento

V.al P.R.G. per l'area significativa di Campalt

elaborato

Fascicolo 1 - Relazione illustrativa

fase / rev

documento

controdedu / 0 Relazione illustrativa

comune di venezia - urbanistica - centro documentazione

Fascicolo 1



PROGETTO:

Oscar Girotto Responsabile coordinatore
Marta Baretti
Sara Carbonera
Alessandro Cosmo
Elena Olivo

COLLABORATORI ALLA PROGETTAZIONE:

Laura Barbato
Valentina Bassato
Alessandra Cattelan
Nicola Rossi
Paolo Rigetti per la bioedilizia
Paolo Barbieri per le verifiche dimensionamento e standard

INOLTRE HANNO COLLABORATO:

Roberta Albanese
Maria Cistina Vescovo
Alessandro Borsetti
Laura Trentin
Stefano Mazzariol

Segretario Generale

Presidente del Consiglio Comunale

Adozione con delibera CC n. del Esecutiva il

**Controdeduzione alle osservazioni con
Delibera C.C. n. Esecutiva il**

Approvazione con D.G. R.V. n. del



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Si tratta della Variante al PRG per l'area significativa di Campalto che è stata adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 14.02.05.

La variante ruota principalmente attorno alla previsione di un nuovo insediamento residenziale, tra via Orlanda e via Sabbadino, che interessa aree soggette ai vincoli di cui all'art. 21 lettera a) delle N.T.A. del Palav e all'inserimento di una nuova viabilità a nord della frazione denominata "By pass di Campalto".



La realizzazione del by pass permetterà di ridisegnare la via Orlanda come un viale urbano, sgravato dal traffico di attraversamento in adeguamento a quanto previsto dall'art. 46 del PALAV che impone la riqualificazione delle aree afferenti il corridoio della SS 14 Triestina. Infatti la previsione del perimetro di Piano Particolareggiato consentirà di ripensare il tratto compreso tra le due chiese come spazio pubblico a traffico ridotto e con una sezione veicolare limitata al minimo previsto dalla norma. Questa indicazione di progetto, assieme al ridisegno degli ambiti direttamente prospicienti le due chiese, porterà alla costruzione di uno spazio pubblico a scala locale (asilo nido, scuola materna, sala comunale) dal significato storico-simbolico per la comunità di Campalto nonché l'inserimento di nuovi spazi commerciali e terziari.

Il tracciato del nuovo by pass consente, in adeguamento a quanto previsto dall'art.21 del PALAV, la riqualificazione dell'area posta tra Campalto, via Orlanda e via della Libertà con particolare riguardo al ruolo di porta d'accesso alla città prevedendo interventi volti al potenziamento delle attrezzature per lo sport e tempo libero, del Bosco di Mestre e la riorganizzazione e completamento del tessuto edilizio esistente che presenta situazione di degrado.

Il Piano Integrato per Campalto tiene conto della presenza dei paesaggi d'acqua come peculiarità del luogo, del processo di rinaturalizzazione dei corsi d'acqua in atto dal Consorzio di Bonifica Dese Sile e della necessità di individuare interventi finalizzati alla riqualificazione dei luoghi che presentano situazioni di degrado nonché elementi detrattori (es. fabbricati del vetro in dismissione).

La disposizione longitudinale del nuovo insediamento compreso tra via Orlanda e via Sabbadino da luogo ad uno spazio pubblico pavimentato particolare, una piazza allungata, su cui si attestano residenze, spazi commerciali e spazi di lavoro quali uffici, studi, laboratori e destinata allo svolgimento del mercato rionale settimanale e di altre manifestazioni spontanee attraversato da una rete di piste ciclopedonali. Per la sua configurazione questo spazio tiene unite le diverse parti dell'abitato di Campalto e si presta a diventare il nuovo luogo centrale. Il nuovo insediamento prevede la localizzazione di tipologie di funzioni miste residenza, attività commerciali e terziarie all'interno di una struttura insediativa integrata nel parco lineare ricavato dalla rinaturalizzazione del canale Osellino in prosecuzione del Bosco di Mestre in parte già realizzato dall'AC. Dotazione questa che viene accresciuta mediante il ricorso alle ZTO C2RS che prevedono la cessione gratuita al Comune di ingenti quantità di aree a standard secondario.

La Variante risponde a caratteristiche di eco sostenibilità, infatti, le "Norme Tecniche" e le "Specifiche Tecniche di indirizzo bioclimatico e disposizioni in materia di bioedilizia" stabiliscono i principi ecologici di sviluppo per l'edificato e per il trattamento degli spazi aperti.

La Regione del Veneto ha approvato, con DGRV n. 264 del 09.02.2010, la VPRG per l'area significativa di Campalto con proposte di modifica ai sensi dell'art.46 della LR 61/85 pervenuta con nota del 02.03.2010 prot. n. 93815.

Le proposte di modifica di cui alla DGRV n. 264/2010 riguardano principalmente argomenti relativi a:

- o allo stralcio delle previsioni di espansione non conformi alle prescrizioni dell'art.21a comma 7 del PALAV;
- o all'adeguamento del nuovo bypass stradale di via Orlanda;
- o alla valutazione della necessità di pubblicare secondo i termini di legge le osservazioni il cui accoglimento ha comportato l'individuazione della ZTO C2RS133;
- o alla riclassificazione di alcune previsioni di completamento residenziale in previsioni di espansione residenziale;



- allo stralcio della previsione a Verde Privato a Valenza Ambientale lungo la grande lagunare;
- allo stralcio delle previsioni relative ai Crediti Edilizi;
- allo stralcio di alcuni articoli delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante;
- al non accoglimento da parte della Regione del Veneto di alcune osservazioni per le quali il Comune aveva espresso parere favorevole e/o parzialmente favorevole;
- al non accoglimento di alcune osservazioni pervenute direttamente in Regione che vengono inviate al Comune affinché qualora lo ritenga possa esprimere il motivato parere di rito da parte del Consiglio Comunale.

L'art.46, comma 3, della LR 61/85 dispone che entro 90 giorni dal ricevimento del provvedimento regionale, e quindi entro il 30.05.2010, il Comune può far pervenire le sue controdeduzioni alla Regione del Veneto.

In merito allo stralcio delle previsioni di espansione non conformi alle prescrizioni dell'art.21a comma 7 del PALAV la Direzione Sviluppo del Territorio ha tradotto le richieste di approfondimento nell'elaborazione di n. 4 schede urbanistiche (vedi All. A; All. B; All. C ed All. D) attraverso le quali si è dimostrato che le previsioni di espansione residenziale sono da considerarsi limitate espansioni individuate esclusivamente all'interno delle aree di interesse paesistico – ambientali. In particolare per ogni previsione di espansione è stata comparata la superficie dei lotti edificabili (edificazione comprensiva delle parti pertinentziali) delle nuove aree residenziali con la superficie delle aree individuate, nel perimetro della variante in esame, come "Aree di interesse paesistico-ambientale" ai sensi dell'art.21a del PALAV, suddivise per ambiti omogenei.

Sono stati individuati tre ambiti omogenei: uno tra via Orlanda, via Sabbadino e via del Cortivo di cui alla All.A stimato in 239.588,10 mq; un altro tra via Passo Campalto, via Orlanda e via Campalton di cui all'All.B stimato in 250.904,15 mq ed infine l'ultimo tra via Orlanda, via Sabbadino e via Passo Campalto di cui all'All.C stimato in 72.214 mq. Dall'esame della tabella dell'All.D risulta che le aree di interesse paesistico ambientale che complessivamente sono oggetto di trasformazione in attuazione di quanto previsto dalla VPRG per l'area significativa di Campalto corrispondono a poco più del 10% del totale delle aree di interesse paesistico ambientale ai sensi dell'art.21 a del PALAV ricadenti all'interno del perimetro di Variante. Si è ritenuto pertanto di confermare le previsioni di espansioni residenziali della Variante di Campalto in quanto viene soddisfatto quanto stabilito dall'art. 21a del PALAV e in quanto il rapporto di compensazione previsto per la ZTO C2RS dalla Variante consente di raggiungere un equilibrio sostenibile tra spazi liberi in cessione, da attrezzare a verde, e carichi volumetrici. Nella conferma di tali previsioni, in alcuni casi, si è tenuto conto anche che il vincolo preordinato all'esproprio delle aree destinate a Vua dalla VPRG per la Terraferma è decaduto ai sensi dell'art.34 della LR 11/04, pertanto il loro eventuale ripristino costituirebbe reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio (precisamente la seconda reiterazione) e quindi, ai sensi dell'art.34 della LR 11/04 comporterebbe l'obbligo di previsione dell'indennizzo dovuto ai proprietari della aree nella misura e nelle modalità previste dalla normativa vigente.

In merito all'adeguamento del nuovo bypass stradale di via Orlanda agli esiti della Conferenza dei Servizi di approvazione del progetto redatto dall'ANAS la Direzione Sviluppo del Territorio ha confermato il tracciato già riportato negli elaborati di Variante in quanto la Conferenza di Servizi, che si è tenuta in data 16.12.2009, tra la Regione del Veneto, il



Comune di Venezia e l'ANAS per l'approvazione del progetto preliminare denominato Varianti alla SS 14 Triestina dei centri abitati di Campalto e Tessera in Comune di Venezia si è conclusa senza raggiungere l'Intesa tra Stato e Regione – art. 3 del DPR 18 Aprile 1994 n. 383. Si da atto che tale tracciato verrà adeguato successivamente all'avvenuta approvazione del progetto preliminare "Varianti alla SS 14 Triestina dei centri abitati di Campalto e Tessera in Comune di Venezia" da parte degli enti preposti e si procederà anche alla ridefinizione delle destinazioni urbanistiche delle aree conseguenti allo stralcio della previsione di strada secondo i provvedimenti di legge.

In merito alla riclassificazione di alcune previsioni di completamento residenziale in previsioni di espansione residenziale la Direzione Sviluppo del Territorio dopo aver verificato il rispetto dei requisiti di all'art. 26 della LR 61/85 sulla classificazione delle aree in ZTO C ha confermato le previsioni in ZTO C1 laddovè i requisiti vengono soddisfatti, ha ritenuto invece di concordare con il parere regionale per l'ambito di variante di ambito n. 29 che è stato classificato in ZTO C2RS134. Si precisa che l'individuazione di tale zona è in coerenza con la filosofia insediativa del piano che coniuga l'individuazione di nuova insediabilità residenziale a forme di perequazione e compensazione urbanistica finalizzate alla riqualificazione urbana mediante un equilibrio sostenibile tra spazi da attrezzare a standard e carichi urbanistici. La nuova zona di espansione residenziale non incide sul dimensionamento complessivo della variante in quanto gli abitanti teorici (16 abit. teor.) corrispondono a quelli già previsti per la ZTO C1.3 ora soppressa.

In merito alla valutazione della necessità di pubblicare secondo i termini di legge le osservazioni il cui accoglimento ha comportato l'individuazione della ZTO C2RS133 la Direzione Sviluppo del Territorio ha ritenuto di non procedere con la pubblicazione in quanto l'aumento di abitanti conseguenti alla nuova zona (168 abit) rispetto al totale degli abitanti teorici previsti (1907 abit) pari all'8,8% si può considerare di modesta incidenza ed in coerenza con la filosofia insediativa prevista dal Piano che ha legato l'individuazione di nuova insediabilità residenziale a forme di perequazione e compensazione urbanistica finalizzate alla riqualificazione urbana mediante l'equilibrio sostenibile tra spazi da attrezzare a standard e carichi urbanistici. In particolare le modalità operative previste nella Tabella C2-C2RS consentiranno di garantire la cessione delle aree su cui sarà realizzata la nuova arteria stradale, di realizzare gli interventi di mitigazione e di trasferire al patrimonio comunale le aree destinate alla formazione boschiva pubblica come già previste dalla VPRG per la Terraferma vigente. Inoltre, nella conferma dell'individuazione della ZTO C2RS133, si è tenuto in considerazione che il vincolo preordinato all'esproprio delle aree destinate a Vtb dalla VPRG per la Terraferma è decaduto ai sensi dell'art.34 della LR 11/04, pertanto il loro eventuale ripristino costituirebbe reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio quindi, ai sensi dell'art.34 della LR 11/04 comporterebbe l'obbligo di previsione dell'indennizzo dovuto ai proprietari della aree nella misura e nelle modalità previste dalla normativa vigente.

In merito allo stralcio della previsione a Verde Privato a Valenza Ambientale lungo la gronda lagunare la Direzione Sviluppo del Territorio ha svolto più dettagliate analisi dell'ambito di variante sia rispetto al regime proprietario che di legittimità dei volumi edilizi presenti (ricerche archivio delle pratiche edilizie) che hanno portato alla ridefinizione delle destinazioni urbanistiche dell'ambito stesso: sono stati riconosciuti alcuni edifici e relative pertinenze che sono stati classificati in ZTO C1.3; alla conferma di alcuni lotti in ZTO C in quanto previsioni già approvate per mettere in coerenza il Piano con le determinazioni as-



sunte dall'AC nell'ambito dell'iter della VPRG per la terraferma, adottata con Deliberazione di CC n.16/1999 e approvata con DGRV n. 3905/2004, con espresso riferimento alle zone residenziali di completamento, determinazioni che sono state poi definitivamente confermate ed approvate con la DGRV n. 2141 del 29.07.2009; alla individuazione di ambito a ZTO Vua, di proprietà comunale, in coerenza con la direttiva dell'art.21a del PALAV che stabilisce la previsione della riqualificazione dell'area di Campalto anche mediante la creazione di un'area a parco urbano di connessione tra l'ambiente lagunare e la terraferma; alla conferma della previsione a Verde Privato a Valenza ambientale soggetto a SUA per la porzione di territorio nel quale si è consolidato un assetto prevalente di orti urbani in quanto tale previsione garantisce una maggiore e più efficace tutela e valorizzazione degli aspetti ambientali e paesaggistici dell'ambito di che trattasi rispetto a quanto è possibile garantire e tutelare con la destinazione agricola nella quale sono comunque possibili interventi edilizi significativi e che possono compromettere non solo i valori ambientali e paesaggistici ma anche la fruibilità di questo particolare ambito.

In merito allo stralcio delle previsioni relative ai Crediti Edilizi nelle aree di Passo Campalto la Direzione Sviluppo del Territorio ha ritenuto di condividere lo stralcio alla luce degli studi e delle valutazioni che il Comune affronterà con la redazione del PAT che consentiranno una valutazione più dettagliata in merito alla sostenibilità degli interventi previsti mediante la definizione di criteri e modalità di applicazione della perequazione e della compensazione, in base a quanto previsto dalla LR 11/04.

In merito allo stralcio di alcuni articoli delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante la Direzione Sviluppo del Territorio ha ritenuto di disciplinare in maggior dettaglio attraverso delle schede puntuali le trasformazioni possibili (riconversione a residenza) delle attività produttive isolate individuate lungo la via Orlanda; di non concordare con lo stralcio della normativa sul verde Privato Vincolato di valenza ambientale e di concordare con lo stralcio dei crediti edilizie per le ragioni sopra esposte.

In merito al non accoglimento da parte della Regione del Veneto di alcune osservazioni per le quali il Comune aveva espresso parere favorevole e/o parzialmente favorevole la Direzione Sviluppo del Territorio ha ritenuto sostanzialmente di confermare i pareri già espressi con la DCC n. 84/2006. Le osservazioni accolte in tutto o in parte con la DCC n. 84/2006, relative all'ambito della Darsena di Campalto, sono state respinte alla luce dello stralcio relativo ai crediti edilizi previsti nell'ambito stesso più sopra richiamati.

In merito al non accoglimento di alcune osservazioni pervenute direttamente in Regione che vengono inviate al Comune affinché qualora lo ritenga possa esprimere il motivato parere di rito da parte del Consiglio Comunale la Direzione Sviluppo del Territorio ha ritenuto in sintesi di esaminarle in quanto alcune di queste riguardano modifiche integrazioni che consentono una migliore attuazione degli obiettivi della Variante in merito alla riqualificazione urbana ed edilizia e di integrazione sociale.

Le controdeduzioni sopra esposte sono riassunte nei seguenti elaborati allegati alla proposta di deliberazione di controdeduzione:

1. Fascicolo 1: la presente Relazione Illustrativa
2. Fascicolo 2: VPRG per l'area significativa di Campalto - Controdeduzioni alle proposte di modifica ai sensi dell'art.46 della LR 61/85;



3. Fascicolo 3: Tav. P1.13 Zonizzazione – destinazione d'uso e modalità di intervento scala 1:2000 aggiornata con le modifiche introdotte dal provvedimento comunale di controdeduzione alle proposte di modifica di cui alla DRGV n. 264/2010;
4. Fascicolo 4: Elab. P3.15 Norme Tecniche di Attuazione aggiornata con le modifiche introdotte dal provvedimento comunale di controdeduzione alle proposte di modifica di cui alla DGRV n. 264/2010;
5. Fascicolo 5: Elab. P4.16 Specifiche Tecniche di indirizzo bioclimatico e disposizioni in materia di bioedilizia.

Tale documentazione risponde alle richieste di adeguamento e/o di approfondimento che la Regione del Veneto, nella fase interlocutoria prevista dall'art. 46 della LR 61/85, ha formulato per alcune aree regolamentate dalla VPRG per l'area significativa di Campalto.

In merito alla prescrizione del punto 12 dell' Parere Arg. n. 306/2009 dell'all.A1 alla DGRV n. 264 del 09.02.2010 relative all'Intese si ritiene che non sia necessario raggiungere le stesse in quanto la variante in esame è stata adottata ai sensi dell'art.50 comma 3 della LR 61/85 e non della LR 11/04 che all'art. 28 norma e disciplina le stesse prevedendole dopo il deposito del PAT e del PI.

In allegato:

- Tavola che riportata evidenziate in colore azzurro gli ambiti oggetto di proposte di modifica ai sensi dell'art.46 della LR 61/85 di cui al Parere Arg. n. 306/2009 dell'all.A1 alla DGRV n. 264 del 09.02.2010.

