ORIGINALE

COMUNE DI VENEZIA
Ufficio Urbanistica

Elaborato modificato a seguito approvazione di emendamento con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 76 del .....

Comune di Venezia
Assessorato all'Urbanistica

## Piano Regolatore Generale

# Variante per l'isola di Pellestrina

## Relazione Generale


Responsabile del Procedimento: Giorgio Pilla
Coordinamento Progettuale: Giorgio Pilla
Gruppo di Progettazione: Roberto Crosara, Gianni Smergo, M. Cristina Vescovo, Marco Ghezzo, Marco Bordin, Giovanni Tedesco, Giovanna Cavinato

Consulenze specialistiche: Daniele Zennaro, Pier Paolo Bullo, Valentina Bassan, Ulrike Gamper
Studio Made Associati: M. De Poli, A. Marangon, Dionea Pippo Gianoni
Limes PgT.Scozzafava Jaegher

Coordinamento alla Partecipazione: Laboratorio l'Ombrello DP-IUAV

Elaborazione Dati: SIT Urbanistica Venezia


Il Presidente del Consiglio Comunale

Il Segretario Generale

L' Assessore all'Urbanistica

Il Direttore Generale


CentroDoc
VE245
0083.33.1.0.00.1 - VE245
strumento
V.P.R.G. per l'Isola di Pellestrina in adeguame
elaborato
Relazione generale
fase / rev
adozione / 0
documento
Relazione generale
comune di venezia - urbanistica - centro documentazione

COMUNE DI
Assessorato all'Urbanistica

COMUNE DI VENEZIA
Assessorato all'Urbanistica

# RELAZIONE

La presente relazione è articolata in 4 parti.

Nella prima sono fornite le indicazioni relative al percorso compiuto e al metodo impiegato.

Nella seconda parte è contenuta una sintesi del quadro conoscitivo che è costituito da una serie di documenti specificatamente prodotti da un gruppo di consulenti incaricati, dai documenti predisposti dall'ufficio urbanistica del Comune di Venezia, da altri atti e informazioni disponibili presso enti e la stessa Amministrazione del Comune.

La terza parte contiene l'illustrazione delle scelte di merito.

La quarta parte illustra i dati sulle dinamiche della popolazione, delle attività economiche, sul fabbisogno abitativo e il dimensionamento degli "standard".

## PREMESSA

L'Amministrazione Comunale ha invitato gli uffici, per la redazione del piano, a sperimentare un processo di partecipazione sul territorio per l'avvio e la formazione del piano, processo iniziato a fine primavera del 2003, avviato con la consulenza del Laboratorio dell'Ombrello della Facoltà di Pianificazione dello Iuav il cui esito è rilevabile dall'allegato - dossier dal titolo "Pellestrina cosa faremo da grandi".
In secondo ordine, l'avvio della progettazione di piano è iniziata contestualmente alla presentazione della prima bozza di "Nuova Legge Regionale Urbanistica" da parte della Giunta Regionale del Veneto, per cui si è deciso di tener conto di principi, metodi e contenuti di quel testo nella redazione del Piano pur tenendo conto del regime vigente della legge regionale 61/85.

La combinazione dei due processi sopradescritti ha consentito di produrre un primo documento, ricco e dettagliato, definito "Atto di Indirizzo per la redazione del Piano" ove l'esito del processo di confronto con le istituzioni locali, la popolazione e le articolazioni dei soggetti operatori (produttori, operatori sociali ecc...), e della lettura ragionata

COMUNE DI VENEZIA - Assessorato all'Urbanistica -

delle leggi 61/85 e della bozza della Nuova Legge Regionale Urbanistica, hanno consentito di descrivere un quadro della situazione, una proposta metodologica di intervento e la definizione di linee guida di indirizzo per orientare la progettazione di piano verso obiettivi chiari e condivisi.

L'Atto di Indirizzo fa parte integrante di questa relazione che non può essere letta in modo disgiunto in quanto non ripercorrerà quel processo a cui in definitiva si rimanda.

PARTE PRIMA

a- LE FASI DI LAVORO

1- Il processo di partecipazione, sviluppato con specifiche tecniche di coinvolgimento e definendo un percorso programmatico per temi, ha consentito di rompere un processo di delega stretta alle istituzioni per "occuparsi" del Piano. L'apertura del confronto è avvenuta per soggetti diversi, in parte specificatamente individuati, in parte lasciati al libero accesso alle varie iniziative. Il Consiglio di Quartiere ha condiviso questo percorso, facendo parte integrante con i suoi membri dei gruppi di lavoro, mai rivendicando autonomia decisionale se non per gli aspetti istituzionali di competenza.

Il processo di indagine sul territorio, di elaborazione in gruppi di lavoro per scenari, ha consentito il confronto tra varie opinioni, tra varie realtà e vari interessi, spesso configgenti ma ha permesso di determinare punti fermi sul destino dell'isola in un arco di tempo valido per l'efficacia di un PRG (10 anni).

Il gruppo di progettazione ha così potuto entrare nello spirito dei modelli di riferimento della popolazione dell'isola, ha cercato di capire mentalità e orientamenti, prassi corrente ed aspirazioni: fattori molto importanti per non apparire estranei ad un territorio particolare e con una precisa identità, diverse nel contesto del Comune di Venezia, territorio su cui bisognava poi proporre la definizione di un assetto a livello di pianificazione urbanistica.

La sintesi del percorso è descritta nell'allegato Dossier : Pellestrina cosa faremo da grandi.

2- Gli Uffici dell'Assessorato all'Urbanistica hanno altresì compiuto un altro livello di indagine e conoscenza del territorio. L'analisi di tutte le componenti fisiche territoriali, casa per casa, lotto per lotto, spazio per spazio, ha consentito di definire lo stato attuale delle regole conformative del territorio, capirne i processi tendenziali, quelli che rispettano gli assetti storici e tradizionali e quelli che, invece, hanno prodotto modificazioni e distorsioni modificando modelli consolidati di evoluzione. Gli uffici hanno prodotto un'analisi dello stato di fatto su programmi informatici consentendo, quindi, l'aggiornamento continuo e costante dei dati e della informazioni per qualsiasi aggiornamento programmatico e pianificatorio successivo come descritto nell'"Atto di Indirizzo".
Tutti i dati e le informazioni sono disponibili presso il Sit dell'assessorato e quindi sono accessibili per qualsiasi studio e rilevazione e soprattutto per l'aggiornamento.

3- Le consulenze attivate hanno contribuito in maniera determinante al processo di conoscenza. Le analisi storiche, desunte dalla successione dei catasti, hanno messo in rilievo il processo di trasformazione dell'isola negli ultimi due secoli, gli assetti poderali consolidati e tramandati fino ai tempi nostri, assetti conseguenti ai principi di formazione dell'edificato, la struttura complessiva dell'isola e possono consentire la lettura delle trasformazione degli ultimi 50 anni ove un economia rurale, prevalente assieme alla pesca, è quasi completamente scomparsa, lasciando esclusivamente tracce testimoniali.
L'allegato "Identità storico ambientale" dello Studio Made fornisce nel dettaglio le informazioni sopra sintetizzate.

Le analisi geologiche e geopedologiche hanno messo in rilievo, qualora ce ne fosse bisogno, l'estrema delicatezza del territorio, luogo di transizione tra mare e laguna, ma anche l'assoluta originalità della presenza di una lente di acqua dolce, importantissima, tra gli 80 cm e i 2 m sotto il livello del suolo, che continua ad alimentare i suoli coltivati. Ciò mette in rilievo la necessità di garantire il più possibile la percolazione delle acque meteoriche nel sottosuolo.
Si veda in proposito l'allegato a cura della dott. Valentina Bassan.

Le analisi di tipo ambientale infine hanno fatto il punto sugli aspetti di valore naturalistico ed ecologico complessivo presenti nell'isola, a partire dai nuclei di Ca' Roman e S. Maria del Mare per definizione (PALAV e SIC) aree di elevato interesse ambientale, ma anche cogliendo tutte le caratteristiche presenti e i processi evolutivi di valori ambientali, naturalistici ed ecologici del resto dell'isola.
Lo Studio Agronomico e Ambientale degli studi Limes e Dionea rivelano con precisione e competenza i caratteri e la struttura dell'ambiente agricolo e gli aspetti naturalistici ed ecologici del territorio.

4- L'impostazione metodologica del piano ha voluto tentare un compromesso tra le impostazione della Nuova Legge Urbanistica e la vecchia 61/85. Lungi da pretendere un esito soddisfacente e coerente con i contenuti della nuova L.R.11/2004, il tentativo di definire il piano su due livelli (chiamati in questo caso Assetto del Territorio e Modalità di Intervento) ha consentito di separare nella produzione delle due tavole e nelle relative normative, quelli che si possono considerare gli obiettivi e le strategie del piano nel lungo tempo (arco decennale) da quelli che invece costituiscono gli adempimenti direttamente operativi, giuridico – amministrativi del processo di pianificazione. L'uso della stessa scala di piano (1:2000) appare improprio ai sensi della L.R.11/2004, che per il Piano di Assetto del Territorio (PAT) propone la scala 1:10000, ma attenzione, perché il territorio del Comune di Venezia mantiene carattere particolare e distinto. Per esempio studiando il territorio di Pellestrina, è emersa una elevata varietà ed articolazione degli ambienti e del paesaggio, presenza del Centro Storico, aree produttive, aree agricole, aree di elevato valore ambientale e storico testimoniale, difficilmente leggibili alla scala del 10.000. Inoltre l'ambito di transizione tra mare e laguna, di salvaguardia della laguna stessa, e gli ambienti marini e lagunari che si sono determinati ne configurano un 'assoluta originalità.
In questo piano la Tavola e le normative dell'Assetto del Territorio, forniscono una descrizione ragionata dello stato del territorio, dei processi in atto, degli ambiti e dei sistemi in cui sono stati riassunti le varie strutture e i singoli fattori territoriali,

degli obiettivi sia di tutela e conservazione che di trasformazione che ci si propone.
L'Assetto del Territorio si pone come componente strutturale del Piano, come criterio ermeneutico, interpretativo, anche delle specifiche normative delle Modalità di Intervento (tav B2 2 B3).
L'Atto di Indirizzo, nella parte seconda descrive le premesse logiche e metodologiche di tale approccio.

b- ARTICOLAZIONE DEL PIANO

La stesura del Piano, come riferito al capoverso precedente, si articola su tre Tavole di Progetto e un corpo normativo a sua volta articolate per Norme Tecniche Generale di Attuazione (NTGA), Norme Tecniche Speciali di Attuazione (NTSA) e Schede per Unità di Intervento.

1) La Tav B1 di Assetto del Territorio e le relative normative si pongono il problema di definire le componenti strutturali, cioè le parti in cui suddividere e programmare il territorio a seconda degli elementi che ne connotano l'identità, che ne condizionano l'integrità, che rispettano le regole intrinseche e orientano le direttrici strategiche dell'azione di trasformazione al fine di consentire la corretta utilizzazione del territorio anche per i posteri.
Ne consegue che l'Assetto del Territorio parte da una descrizione, la assume come "costituzione" e detta le regole di lunga durata, e di conseguenza ne definisce le scelte strategiche. Importante, al fine di un esito favorevole del processo, il massimo consenso sociale e politico a partire dagli obiettivi e dalla lettura stessa del territorio.
L'Assetto del Territorio distingue Ambiti Omogenei, urbani e non urbani, e Sistemi e subsistemi, che si intrecciano e si sovrappongono spesso con i precedenti.
La lettura dell'apparato normativo dall'art. 3 all'art. 26 offre il quadro complessivo della "visione" del territorio e delle prospettive programmatorie. Non appare opportuna in questa relazione una sintesi in quanto l'apparato normativo ha carattere descrittivo rifuggendo il più possibile da aspetti propri della disciplina.

COMUNE DI VENEZIA - Assessorato all'Urbanistica -

Occorre precisare che la Tavola e le normative dell'Assetto del Territorio non hanno valore prescrittivi ai fini espropriativi, quindi per le aree da assoggettare ad acquisizione pubblica per servizi e attrezzature, viabilità e parcheggi. Ciò non di meno costituiscono indirizzi che si traducono, per alcune parti facilmente desumibili dalla lettura dei testi degli articoli normativi, in vere e proprie prescrizioni.

2) La tav. Modalità di Intervento e le relative normative sostanzialmente non si discostano dal modello di strutturazione fin qui tenuto per la redazione dei Piani Regolatori: articolano il territorio per Zone Territoriali Omogene, definiscono il sistema infrastrutturale relativo a viabilità, parcheggi, determinano le aree per attrezzature collettive, servizi e impianti tecnologici e speciali, individuano le nuove aree per insediamento residenziale, e ridefiniscono le aree produttive rispetto al vecchio PRG, concorrono, insieme all'Assetto del Territorio all'attuazione del PALAV definendo strategie e operatività delle aree vincolate dallo stesso.

3) Le tavole B3 in scala 1:500 riguardano il Centro Storico. Sono state prodotte per una più facile lettura della Classificazione Tipologica delle Unità Edilizie e degli Spazi Scoperti, metodologia desunta nei contenuti e nell'elaborazione schematica da quella della Città Antica, anche se resa più snella e agile e con alcuni adattamenti alla specificità locale. Le normative del Centro Storico fanno parte integrante del corpo normativo dall'art 27 all'art 36. La tavola B3, pertanto assume carattere prescrittivo solamente per le due categorie di spazio sopra citate.

4) Le Schede per Unità di Intervento riguardano alcuni ambiti e parti del territorio che abbisognano di normative di dettaglio. Riguardano per la quasi totalità aree la cui attuazione è subordinata a strumenti di dettaglio sia di tipo pianificatorio (Piani Urbanistici Attuativi nella diversa articolazione consentita P.d.R, P.d.L, PEEP, PIP, Piani Ambientali ai sensi dell'art.27 della L.R. 40/84) sia programmatorio (PCP, Comparto Urbanistico) fino a

schede specifiche per unità di intervento su manufatti di interesse storico-testimoniale.

5) Le scelte compiute dalla Modalità di Intervento hanno valore prescrittivo, con i limiti definiti da specifiche norme su alcuni particolari aspetti, per l'utilizzo di aree ai fini del raggiungimento degli standard di legge, per la tutela e l'utilizzo di aree di particolare valore naturalistico e ambientale e per l'articolazione del sistema della viabilità e della dotazione di parcheggi.

6) La verifica delle "quantità" previste dalla Modalità di intervento ci consente di definire il dimensionamento del Piano sia per quanto riguarda i nuovi abitanti insediabili, rispettivamente nelle aree consolidate (lotti interclusi) nelle aree di espansione, nelle aree di "scambio" per servizi. Altresì si possono verificare la dotazione di servizi nella loro articolazione settoriale.

PARTE SECONDA

-Sintesi del quadro conoscitivo.

Nella definizione del quadro conoscitivo si è tenuto conto di due obiettivi:

- dotare l'Amministrazione di un sistema informatizzato di dati;
- predisporre una serie di studi fortemente orientata e finalizzata alla pianificazione.

a) Il Sit, sistema informativo territoriale dell'Assessorato all'Urbanistica ha la disponibilità di tutti i dati concernenti le singole unità edilizie e le singole unità di spazio (superfici, altezze degli edifici, volumi, destinazioni d'uso ecc...) con riferimento anche alle specifiche normative di piano (in fase di costruzione). L'importanza del modello prefigurato non va perduta se l'Amministrazione si attiverà per continuamente monitorare le trasformazioni del territorio al fine di poter procedere alla pianificazione continua come strumento di controllo, verifica e nuova progettazione, a seguito di nuove condizioni intervenute o a necessità di prefigurare nuovi approcci metodologici o per sopravvenuta scadenza

della validità della pianificazione. A questo proposito la Nuova Legge Urbanistica Regionale pone i Comuni di fronte a nuove responsabilità e nuovi impegni in tal senso.

Le conoscenze avviate sul territorio hanno messo in rilevo l'assoluta dinamicità dei processi e quindi dell'aggiornamento costante: opere in corso come il rifacimento delle rive lagunari o la spiaggia, realizzate e in corso di realizzazione, senza una visione sistemica del territorio hanno prodotto e continuano a produrre effetti non controllati di modifica di aspetti strutturali dell'isola (vedi rive lagunari e conseguente modifica del rapporto tra edificato e acqua, la nuova spiaggia, il cordone di tamerici che hanno fatto perdere all'isola uno dei valori paesaggistici più elevati).

Il quadro delle informazioni raccolte inoltre, devono essere interpretate per un corretto uso del territorio anche per le azioni di trasformazione dello stesso. Ormai le specificità, le peculiarità, le caratteristiche intrinseche di ciascuna area non possono essere dimenticate nella realizzazione di opere che pertanto devono essere adeguate alla visione sistemica. (ad esempio il sistema fognario non può convogliare acque meteoriche fuori dell'isola perché viene a mancare l'alimentazione della falda, le strade non possono prescindere, analogamente, da garantire l'alimentazione dei fossati laterali, l'amministrazione pubblica non può realizzare infissi in alluminio anodizzato sui propri edifici quando questo è vietato per gli edifici privati).

b) Si rinvia ai singoli allegati per una comprensione più corretta e scientifica delle analisi svolte a corredo di questo piano.
In questo parte della relazione si tende a sottolineare come le analisi sostanzialmente confermano e rafforzano la visione strategica e gli orientamenti delineati nella parte terza dell'Atto di Indirizzo a cui si rimanda.

- La vulnerabilità del territorio.

L'estrema fragilità del territorio non è esclusivamente dovuta al fatto di essere barriera tra mare e laguna: gli interventi posti in essere dal Magistrato alle Acque hanno consentito la salvaguardia fisica dalle acque

COMUNE DI VENEZIA
Assessorato all'Urbanistica

alte lagunari dall'aggressione dal mare. Il completamento delle opere è azione necessaria per rendere tutto il territorio in sicurezza.
La natura stessa del sottosuolo non è favorevole a grandi strutture insediative. Del resto da sempre Pellestrina ha sviluppato le proprie costruzioni mantenendo altezze basse definendo uno skyline abbastanza omogeneo, tranne che per le strutture del Cantiere Navale De Poli e la nuova Palestra di S. Pietro.
La necessità di mantenere la lente di acqua dolce su tutta la superficie dell'isola è assolutamente importante oltre che a consentire l'alimentazione per gli orti e le zone agricole residue, anche per evitare la capillarità dell'acqua salsa che potrebbe agire negativamente sulle strutture edilizie più antiche rendendo meno salubre anche la vita degli abitanti. Da ciò ne derivano le specifiche normative sulla percolazione delle acque e di conseguenza per la occlusione dei suoli, il mantenimento delle aree di conferimento e di stagnazione delle acque dolci e l'alimentazione dei pozzi.

- Gli aspetti ambientali e agronomici.

Lo Studio Agronomico e Ambientale ha messo in rilievo il sistema delle connettività ecologiche che va il più possibile mantenuto per garantire la biodiversità e le condizioni di sostenibilità degli ambienti di particolare pregio naturalistico e ambientale. Sono stati analizzati i due comparti d'importanza comunitaria e messe in evidenza le componenti biotiche, abiotiche e sistemiche. La suscettibilità di trasformazione di queste aree a seguito della realizzazione possibile del sistema Mose ha messo in rilievo la necessità di approfondire con molto più dettaglio e approfondimento le relative incidenze che appaiono del tutto sottovalutate se rapportate alla scala dell'isola, incidenze che non possono essere attribuite alla V. Prg per l'isola di Pellestrina ma al progetto Mose stesso e alle sue continue evoluzioni, vedi per esempio i progetti di urbanizzazione (progetto IUAV) delle stesse opere mobili per renderle fruibili e utilizzabili per visite ed escursioni.
Lo Studio Agronomico e Ambientale ha evidenziato, al di fuori delle aree di Ca' Roman e Santa Maria del Mare la presenza di altre aree di alto valore ambientale all'interno dell'isola, in fase di evoluzione verso la completa naturalizzazione per abbandono dell'uso agricolo e in transizione verso ambienti alofili lagunari con presenza ed evoluzione di biotopi comunitari.

COMUNE DI VENEZIA - Assessorato all'Urbanistica -

Inoltre la presenza di molti nuclei orticoli oltre che valore paesaggistico e testimoniali dell'antica attività dell'isola va preservato come equilibrio ecologico e funzionale dal punto di vista ambientale.
Il comparto agricolo non ha più alcuna rilevanza dal punto di vista imprenditoriale (esiste un'unica azienda agricola). Ma la consistenza della superficie coltivata è ancora elevata con presenza di grossi appezzamenti agricoli a conduzione familiare che sembra consentire una sorta di economia autarchica per l'utilizzo dei prodotti orticoli. E' un fattore di grossissima importanza, che non risulta dai dati e dalle statistiche, che come sottolineato, oltre agli aspetti naturalistici e ambientali ha rilevanza dal punto di vista economico.

- Gli Ambiti Urbanizzati.

Le analisi sugli ambienti urbanizzati hanno consentito di mettere a punto molte questioni. Si rimanda all'Atto di Indirizzo per l'analisi delle dinamiche costruttive, dei processi di urbanizzazione e della lettura del territorio dal punto di vista storico-urbanistico. In questa fase occorre tener presente che nell'isola esiste una forte varietà di classi di età indice di volontà di permanenza e stabilità nonostante i disagi localizzativi. Ciò nonostante l'offerta abitativa risulta ancora deficitaria soprattutto per le nuove coppie in formazione. Il livello del mercato edilizio è elevato per un eccesso di domanda che si è riversato dall'interno dell'isola in un periodo di grandi risorse economiche (il fenomeno della pesca alle vongole in laguna) che ha consentito per molte famiglie l'adeguamento delle condizioni abitative che ancora permanevano di sovraffollamento in molte unità abitative (case piccole nel Centro Storico e nucleo famigliare relativamente numeroso). Il mercato, tra l'altro, non poteva disporre che di un'unica tipologia di offerta: quella privatistica. Si presenta quindi la necessità di predisporre anche di altri canali di accesso alla residenza: si è pensato ad aree PEEP da gestire con imprese e cooperative per una quota di quasi il 50% del mercato dell'offerta in nuove abitazioni.
Le analisi sullo stato dell'edificazione ha determinato, secondo i parametri consueti della legge urbanistica 61/85, la definizione delle diverse ZTO rispetto gli indici di densità fondiaria, il rapporto con la viabilità e con le strutture di servizio.

COMUNE DI VENEZIA - Assessorato all'Urbanistica -

-L'Accessibilità e la Mobilità.

Il periodo di sviluppo della fase di partecipazione ha coinciso con una fase critica dell'accessibilità all'isola. L'indisponibilità di alcuni ferry-boat ha costretto l'isola a servirsi di un mezzo di ridotte dimensioni e capienza con ciò alimentando il malcontento dell'utenza. D'altro canto la sperimentazione della concessione della linea Chioggia – Pellestrina a soggetti privati non ha dato buon esito ed attualmente è ritornata alla gestione ACTV. Il servizio se gestito regolarmente ha un suo equilibrio nel gradimento dell'utenza potrebbe essere ulteriormente migliorato secondo sistemi organizzativi più agili e flessibili e forse ripensando ad un servizio esclusivamente navale per Venezia. Anche il tema del collegamento con la terraferma mestrina via ferry-boat è all'ordine del giorno, da Alberoni, ma tutto ciò attiene a politiche aziendali da innovare.
Il problema dei movimenti veicolari interni al Centro Storico suscita contrasti e giustapposizioni. Le analisi compiute e i dibattiti sviluppati hanno orientato l'idea di predisporre contestualmente alle opere di rinnovo fognario del Centro, un piano di limitazione della circolazione veicolare sul fronte lagunare che con la predisposizione di un sistema di parcheggi lato mare potrebbe consentire, a regime, di spostare una notevole quantità di Auto (circa 1000 su 4400 abitanti) dalla laguna alla strada del mare.
Ultima questione riguarda la necessità di connettere le parti dell'isola con piste ciclabili non configgenti con la viabilità motorizzata.

- Le Aree Produttive.

Altro tema nodale di intervento riguarda le aree produttive. L'analisi svolta ha messo in rilievo la grande quantità di aree disponibili nel vecchio PRG per attività produttive e, in definitiva, lo scarso utilizzo delle stesse se non in maniera incongrua, residuale, sostanzialmente degradante. Le cause di non attuazione vengono fatte risalire alle procedure normative che comportano il lotto minimo di intervento a 10.000 mq e la difficoltà di operare in questo regime dato l'alto frazionamento fondiario. Si lega a questo anche un "vincolo" al possesso che molti proprietari detengono, anche a fronte di un non utilizzo dell'area, che non consente di creare mercato delle aree. L'attuale

situazione delle aree utilizzate rivela tra l'altro un indice di occupazione molto basso, frutto di occupazioni preesistenti al vecchio piano e operazioni non sempre leggitimate dal piano. La domanda riguarda la possibilità di mettere ordine nel settore, adeguare le strutture alle necessità moderne anche di igiene e sicurezza, di intervenire su aree di nuovo impianto ma con dimensioni ridotte rispetto al lotto minimo e di predisporre alcune aree in regime pubblico per quelle ditte e aziende, soprattutto insediate nei centri storici, che hanno bisogno di espansione.
Il comparto della pesca è quello di maggior importanza per le attività lavorative dell'isola, ma l'impatto fisico sulla stessa si risolve nell'attracco delle imbarcazioni alla banchina e alla presenza di due stabilimenti di stabulazione e confezionamento dei mitili e delle vongole. Il comparto, pur avendo avuto grande sviluppo negli ultimi 10/15 anni sta vivendo un periodo di crisi e non sembrano, per ora, esserci le forze imprenditoriali per una riconversione ed una industrializzazione del settore.

-Le attività commerciali.

Le attività commerciali di servizio alla persona si caratterizzano come strutture di vicinato per le prime necessità. Non ci sono le condizioni di mercato per uno sviluppo di negozi di elevata varietà merceologica per una sorta di consuetudine, ormai radicata, di servirsi di altri mercati, esterni all'isola. Il servizio di vicinato è del tutto connaturato con i modelli comportamentali tipici della residenza del centro storico: accessibilità pedonale e/o ciclabile che costituisce il tessuto corretto delle relazioni umane. Pertanto nelle zone ad attività produttive non saranno previste attività commerciali al minuto per i generi di prima necessità.
- La struttura dei servizi.

La struttura dei servizi, dal punto di vista quantitativo, appare soddisfatta ad eccezione del settore scolastico dove però la particolare configurazione dell'isola non consente soglie di utenza per lo sviluppo per l'istruzione superiore. Anche la varietà dei servizi appare sufficientemente soddisfatta, anche se in qualche modo si risente della carenza di spazi di aggregazione per gli anziani. I nuovi servizi, soprattutto in termini di parchi urbani e verde saranno adeguati per creare "sistema" cioè per definire un sistema delle qualità urbane e

territoriali che pur presenti sono del tutto indipendenti, non fruibili, scarsamente valorizzate.

-La qualità urbana.

E' stato uno dei temi più ampliamente discussi nel corso dei dibattiti, soprattutto in relazione alle prospettive future dell'isola legate al turismo.
Ne è emersa una critica per la scarsa attenzione dell'Amministarzione centrale nella manutenzione complessiva del patrimonio pubblico. In effetti le manutenzioni dell'esistente lasciano a desiderare e mai si è sviluppato un progetto complessivo di assetto e riordino del territorio.
La qualità urbana è un obiettivo che mette in gioco tutti i valori storici, culturali, ambientali, naturalistici e paesaggistici del territorio. Comprenderne la portata, l'appartenenza al bene pubblico collettivo, rivendicarne l'utilizzo e la libera fruibilità, creare le condizioni dell'accesso non è compito di un PRG. Il Prg è uno strumento di un azione sociale e politica che investe nel processo di riqualificazione del territorio per innescare anche processi di valorizzazione in grado di attivare nuove risorse economiche e fattori di sviluppo sociale.
L'analisi sul territorio ha evidenziato i nodi di elevato interesse che costituiscono sistema di per sé, come fattori qualitativi dell'isola, e come elementi di sistemi di area vasta. Non occorre ricordare i Forti, veneziani e austriaci, le dune embrionali e relitte delle testate dell'isola, le pinete litoranee, le aree umide interne e biotopo di interesse comunitario, il centro storico come struttura monumentale compiuta, il porto peschereccio, perché questo è in definitiva il lungo attracco alle banchine dell'isola, la vista sulla laguna e alle attrezzature spontanee di servizio alla pesca, il valore paesaggistico degli orti da un lato, lo sguardo del mare dall'alto del Murazzo, dall'altro come fattori di qualità straordinari.
Ebbene il recupero, il riordino di questi beni, deve essere accompagnato da un sistema di accessibilità continua e articolata, percorsi e itinerari protetti e dotati di segnaletica informativa culturale e storica.
Tutto ciò come premessa alla crescita della consapevolezza da parte dei cittadini di elevare la qualità dei loro interventi, di affinare il gusto e il rispetto delle regole.

COMUNE DI VENEZIA
Assessorato all'Urbanistica

-Il quadro dei Vincoli.

Le analisi hanno messo in rilievo il complesso dei vincoli sull'isola.
Quelli di carattere ambientale hanno prevalenza rispetto a quelli storico monumentale. Si sommano infatti vincoli di natura conformativa su aree come Ca' Roman e S. Maria del Mare di portata nazionale, europea, regionale, a conferma di quanto previsto dal vecchio PRG.
Per quanto riguarda il Centro Storico il piano ha fatto una ricognizione puntuale del suo perimetro introducendo modifiche per ampliamento anche su parti del territorio edificate e non, che possono costituire comunque completamento ed integrazione dello stesso, sia perché i nuovi insediamenti mantengono le regole insediative storiche, sia perché spazi scoperti sono fortemente connaturati con la storia e il paesaggio storico. A questo proposito si potrebbero accorpare molte aree definite come Verde Privato nella Tav. B2, che sono orticole o a spazio aperto e che formano con il contesto storico un unicum da preservare.
Il piano, oltre a normare pensando ad azioni positive le aree assoggettate a vincolo, ha individuato altre aree con valenza ambientale e naturalistica degne di tutela.

- Il Turismo.

Viene indicata questa voce non tanto perché sia un fenomeno rilevabile nell'isola, infatti nessun indice, nessuna documentazione è reperibile, di fatto perché non esiste una attività turistica, ma perché il tema aleggia nella percezione collettiva dell'isola come una possibilità di sviluppo economico e sociale futuro. Ciò da quando è sorta la spiaggia, come opera di difesa a mare, che riveste certamente potenzialità ma che, colpevolmente, è di fatto inagibile in quanto ancora opera di cantiere. Inutile dire che non esistono strutture turistiche anche se un albergo è in procinto di aprire (ma lo è da anni). La spiaggia è una componente fondamentale ma lo sono anche le qualità ambientali descritte prima. Per ora esiste un limitatissimo turismo di nicchia spesso con mezzi ciclabili, transitanti senza particolari incidenze sui fattori economici dell'isola.

PARTE TERZA

COMUNE DI VENEZIA - Assessorato all'Urbanistica -

LE SCELTE DEL PIANO

Anche in questo caso il rinvio alla lettura della terza parte dell'Atto di Indirizzo costituisce contributo integrativo fondamentale alla presente relazione.
Pertanto non verranno ripresi quegli atti di indirizzo, se non incidentalmente, per miglior dettaglio, esplicazione e motivazione.

a-Assetto del Territorio e Modalità di Intervento.

Si è accennato in precedenza (Articolazione del Piano) alle due diverse tavole che , insieme a quelle del Centro Storico, costituiscono gli elaborati di piano.
Il tentativo di far corrispondere sostanzialmente la prima tavola con quella del PAT della L.R. 11/04 e la seconda con quella del Piano Operativo riscontra i limiti di scala da un lato, e di quelli del problema della diretta corrispondenza tra scelte pianificatorie, per le parti pubbliche, e programmazione delle scelte finanziarie corrispondenti dall'altro.
Altro aspetto riscontrabile come problematico riguarda l'omogeneità analitica dei sistemi, ambientali, infrastrutturali ed altro, alla scala vasta.
D'altronde gli approfondimenti prodotti alla scala del piano proposto sono imprescindibili per una corretta valutazione degli aspetti strutturali di un piano comunale come dovrà strutturarsi un PAT.

Le scelte della Tavola e delle norme di Assetto del Territorio B1.

Come detto in precedenza l'Assetto del Territorio intende riferirsi ai caratteri strutturali del territorio, identificandone le invarianti, cioè gli elementi del territorio di natura geologica, geomorfologia, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica che costituiscono la struttura fondativi del territorio e che vanno tutelate, preservate, valorizzate.
Pertanto dall'art 2 al 27 delle NTSA si definiscono per ambiti territoriali e sistemi sia i contenuti, i caratteri identificativi che le direttive di tutela, salvaguardia e le condizioni alle trasformazioni di indirizzo strategico.

COMUNE DI VENEZIA - Assessorato all'Urbanistica -

In estrema sintesi, procedendo con il medesimo ordine degli articoli del fascicolo normativo:

- per il Centro Storico si definiscono i caratteri strutturali relativi alla morfologia e alle tipologie edilizie sia dell'edificato che degli spazi liberi, il carattere complesso per la compresenza di una pluralità di funzioni e quegli elementi presenti che risultano incongrui o incompatibili con le regole determinate.
  Viene indicata la disciplina operativa a cui attenersi e le aree che necessitano di riqualificazione urbanistica o funzionale e gli ambiti di degrado urbanistico ed edilizio.
- Vengono identificati gli Ambiti Urbani Recenti e Consolidati quelli di edificazione secondo impianti insediativi di tipo modulare o in linea secondo regole definite da precedenti piani o ormai consolidate che si ritiene opportuno congelare, le aree che in questi ambiti comunque necessitano di processi di trasformazione controllati attraverso Piani Attuativi, il carattere polifunzionale dell'ambito e il rapporto complessivo con la dotazione di servizi.
- Gli Ambiti Urbani Non Consolidati, sono quelli che solo in parte conservano il modello dell'impianto insediativo riconosciuto come caratteristico del territorio di appartenenza. Sono le aree in cui le eventuali trasformazioni devono essere volte alla riproposizione dei modelli consolidati.
- Le Aree Interstiziali sono quelle sostanzialmente libere da edificazione ma che sono caratterizzate da sistemazione ad orto-giardino o a campo libero, infine incolte, ma in stretta relazione con il centro storico e con assetto fondiario risalente alle antiche sistemazioni poderali, per le quali di volta in volta, occorre valutare l'opportunità della conservazione o della trasformazione.
- Gli Ambiti delle Aree Produttive in quanto rilevazione delle aree utilizzate o utilizzabili a tali fini secondo lo stato attuale, definite quindi per attuazioni dirette o assoggettate a Piano Attuativo e con precise indicazioni in merito all'assetto complessivo, ai gradi di tutela del territorio relativamente alla percolazione, alle connessioni ecologiche, agli aspetti paesaggistici e costruttivi nonchè gli indirizzi per l'introduzione dei principi di bioedilizi e bioclimatici in architettura.

COMUNE DI VENEZIA - Assessorato all'Urbanistica -

- L'Ambito delle Aree Agricole, che nel caso di Pellestrina assume rilevanza ambientale e che costituiscono un patrimonio che potrebbe esaurirsi sia di vitalità produttiva che di caratterizzazione naturalistica. Gli orientamenti alla conservazione e alla valorizzazione della funzione di equilibrio ecologico costituiscono i caratteri fondativi della struttura agricola.
- Il Sistema infrastrutturale deve essere definito secondo gerarchie e organizzato in modo da invertire il processo di circolazione continua, alternativa alla strada del mare, per i movimenti lungo l'isola. La creazione di "stanze" ove la circolazione motorizzata è limitata all'interno senza poter accedere alle altre stanze se non attraverso la strada della laguna è il primo passo per allentare la morsa del traffico assolutamente incompatibile con la struttura del Centro Storico. La formazione di parcheggi lato strada del mare e la realizzazione di percorsi ciclopedonali completeranno il sistema delle connessioni nell'isola.
- Gli Ambiti di Pregio Naturalistico, Ambientale, Paesaggistico, e Storico-Testimoniale sono quelli che possono dare un nuovo volto all'isola di Pellestrina. Nel corrispondente articolo normativo (art 12) vengono definiti e catalogati con alcuni primi indirizzi programmatori.

L'Assetto Strutturale definisce poi, Ambiti e Sistemi Territoriali per i quali dopo breve descrizione detta gli obiettivi specifici:

- Di Botta è la località nord di S. Pietro in Volta che ha mantenuto maggiormente l'integrità e l'identità storica per la quale si intende mantenere l'attuale equilibrio annullando due precedenti aree edificabili in quanto assolutamente configgenti con l'assetto attuale del Centro Storico e del rapporto con il sistema degli orti alle spalle. Si prevede la realizzazione di un parcheggio che potrebbe essere funzionale per tutta la località. Il traffico veicolare è già ora strutturato in "stanza".
- S. Pietro in Volta è una delle località centrali dell'isola, dotata di servizi pubblici e da varietà insediative. L'occupazione del suolo è pressoché totale e gli interventi proposti riguardano sostanzialmente la dotazione di parcheggi per alleggerire la presenza di auto lungo laguna e nella piazza. Per il bordo

COMUNE DI VENEZIA - Assessorato all'Urbanistica -

lagunare e la piazza si prevede un intervento di riorganizzazione ed arredo a cura di insula nel quadro di rifacimento delle fognatura. Verso sud si prevede la formazione di una nuova strada per l'accesso carrabile alla "stanza" e la sostanziale tutela di un area umida, retaggio di un antico assetto orticolo con presenza di peschiera. Si propone un P.D.R per l'ex Cantiere Schiavon ormai in disuso da due decenni.

- Portosecco viene individuata come la località di maggior interesse per nuovi insediamenti residenziali a completamento di quelli in

  corso. Le aree libere residuali non presentano elevate qualità ambientali, se non per alcune parti che saranno tutelate. Anche in questo caso occorre recuperare con un progetto la piazza e riconvertire il secondo cantiere Schiavon anch'esso in disuso.

  Le aree del forte Manin a sud dell'abitato possono costituire un parco urbano di connessione tra il nucleo e gli impianti sportivi esistenti.
- La Mara è la località ove antichi assetti orticoli sono tuttora rilevabili ma fortemente compromessi da attività produttive insediate nello scorso decennio. Tutte quelle aree che conservano caratteristiche ambientali di pregio e sufficiente dimensioni di sopravvivenza son destinate ad essere tutelate mentre per le altre si prevede l'utilizzo ad attività produttive con i limiti e i condizionamenti poste dalle norme specifiche delle Modalità di Intervento.
- Per i Sestieri Storici Scarpa, Zennari, Vianelli e Busetti, si prescrive la tutela delle parti storiche il sostanziale consolidamento dell'esistente: Per alcune parti si prevede la dotazione di parcheggi lato mare, anche mediante operazioni di permuta tra disponibilità di aree ed edificabilità. Tutto ciò per dotare questa parte dell'isola, particolarmente densa e abitata dei parcheggi necessari ad alleggerire la pressione dei veicoli motorizzati e per creare il sistema delle "stanze" in grado di invertire le abitudini consolidate di percorrenza lineare lungo la laguna. Per le aree dell'ex ospedale e del cantiere Menetto si prevedono Piani Attuativi per definirne la riconversione funzionale e la riqualificazione ambientale.

- Per il Cimitero di Pellestrina si prevede di spostare verso sud il parcheggio e la fermata per lo scambio modale per Chioggia con una nuova fermata al quartiere Busetti per favorire l'accessibilità pedonale ai mezzi acquei. Per l'area fino a Ca' Roman non si ritiene opportuna alcuna urbanizzazione ma esclusivamente il mantenimento del rispetto visivo e paesaggistico del Murazzo.
- Il Sistema di S. Maria del Mare è così definito per la sua complessità. L'area sarà oggetto di una specifica Scheda progettuale che ne riassume i contenuti e i valori storici e ambientali. L'area viene destinata a Parco Territoriale e assoggettata, per le sue caratteristiche a Piano Ambientale ai sensi dell'art 27 della legge 40/84 che sembra, allo stato attuale, lo strumento più coerente con gli obblighi assegnati di redazione di piani di gestione delle aree SIC di importanza europea.
- Analoga soluzione è prevista per Ca' Roman ove i compiti di tutela attiva che riguardano non solo aspetti vincolistici ma anche interventi e azioni di manutenzione e selezione vegetativa rendono necessario uno strumento di controllo e progettazione come il Piano Ambientale ex lege 40/84. Per Ca' Roman si prevede anche una rettifica del confini del Palav che individua su aree del tutto urbanizzate il vincolo di Pineta Litoranea. Le aree urbanizzate sono assoggettate a Piano Attuattivo i cui indirizzi sono evidenziati nelle apposite Schede per Unità di Intervento.
- Per i Forti, strutture caratterizzanti l'isola anche per la loro connotazione urbanistica, vengono identificati come sistema facente parte di un sistema più ampio delle fortificazione della laguna e in quanto tali vanno valorizzati e recuperati ad un uso pubblico ma anche con funzioni di tipo privatistico. E' indispensabile l'apporto dei privati altrimenti alcun riuso appare impossibile. Per ciascun forte viene fornito un ipotesi di riutilizzo funzionale che va verificata con possibili soggetti attuatori.
- L'Arenile per quasi tutta la lunghezza dell'isola non è ancora disponibile. La legge regionale 33/2002 prescrive la redazione di apposito Piano Particolareggiato. Le norme dell'Assetto Strutturale definisce gli obiettivi in relazione ai possibili usi

COMUNE DI VENEZIA - Assessorato all'Urbanistica -

anche in regime di concessione della spiaggia, e i limiti degli interventi ammissibili. Anche per gli arenili l'apposita Scheda per Unità di Intervento riprende e dettaglia gli indirizzi generali.

- Il Bordo Lagunare viene definito come sistema, nell'ambito dei Centri Storici in quanto, dopo gli interventi del Magistrato alle Acque di rifacimento delle rive, si rende necessaria la riprogettazione di tutto il sistema per caratterizzarlo e definirlo urbanisticamente vista l'attuale assenza di identità e di qualità urbana che lo contraddistingue.

La Tavola e le norme delle Modalità di Intervento B2.

E' la parte del Piano che più richiama la vecchia legge 61/85.
Di fatto detta le prescrizioni operative per gli interventi di soggetti privati, definisce gli aspetti quantitativi e gestionali delle trasformazioni del territorio, individua gli standard pubblici, le nuove arterie e gli spazi per parcheggi, modalità operative, destinazioni d'uso, individua le aree da assoggettare a specifiche tipologie di Piano Attuativo (P.P., P.d.L, PEEP, P.d.R, PIP) e di Strumenti di programmazione (P.U. PCP).

La Tavola e le norme relative ai Centri Storici B3.

Di fatto sono un dettaglio della B2 redatta alla scala 1:500 per una più facile lettura delle singole tipologie edilizie edi unità di spazio.

Le Schede per Unità di Intervento.

Sono Schede di indirizzo progettuale e di definizione dei parametri da rispettare per ciascuna area individuata assoggettata a piano attuativo o a intervento sottoposto ad indirizzo pubblico.
Riguardano sia strumenti attuativi di particolare rilevanza territoriale (Arenili, S. Maria del Mare, Ca' Roman) sia specifici interventi misti (C2 RS) sia gli interventi in area PEEP dove viene

definita anche una proposta di organizzazione tipologica e morfologica innovativa rispetto ai tradizionali sistemi insediativi dell'isola. Infine sono definite le caratteristiche di intervento e le destinazione d'uso per le aree di riconversione funzionale.

PARTE QUARTA

Dinamica e struttura della popolazione

La popolazione dell'isola di Pellestrina toccò il suo massimo storico nel 1871 con 6.889 abitanti, cui seguì nei decenni successivi una marcata flessione, fino a giungere ai 5.069 abitanti del 1921. Nel secondo dopoguerra si ebbe un nuovo periodo di crescita, che toccò il suo massimo nel 1955 con 6.505 unità. Da quel momento è iniziata una fase di pressoché costante diminuzione tuttora in corso, sicché alla fine del 2004 i residenti all'anagrafe risultano essere 4.327.

L'andamento decrescente della **dinamica demografica** del quartiere negli ultimi 20 anni è determinato dal saldo negativo sia della *componente naturale* (nascite-morti), che di quella *migratoria*. Analizzando la *serie storica dal 1981 al 2003* (tabb.1, 2.1 e 2.2) possiamo vedere che tale trend ha generato una perdita di 981 residenti (da 5.375 a 4.394), pari al 18% della popolazione registrata in anagrafe all'inizio del periodo considerato. Si tratta di un andamento comunque molto meno negativo di quello del Centro di Storico di Venezia (-32% nello stesso periodo), analogo a quello riscontrato in media nelle altre isole maggiori di Lido, Murano, e Burano (-19%), ma superiore a quello della Terraferma mestrina (-15%). Nel caso di Pellestrina vi è una leggera predominanza della componente naturale, che è responsabile per il'53% del decremento di popolazione nel periodo, mentre la componente migratoria incide per il 47% (una incidenza simile a quella registrata in in Venezia C.S. con il 46%). Da notare che il calo di popolazione degli anni '60 e '70 era invece da ascrivere ad un sostenuto flusso migratorio, che non era sufficientemente compensato da un saldo nascite-morti allora ancora positivo. Infine si segnala che l'attenuazione del calo della popolazione che si riscontra nel 2003, a Pellestrina come nel resto del Comune, è da ascrivere agli adeguamenti dei dati anagrafici alle risultanze dell'ultimo Censimento ISTAT.

La **struttura per età della popolazione** mostra una netta tendenza all'invecchiamento, sinteticamente espressa dall'*indice di vecchiaia* calcolato come "numero di persone con età > 64 anni ogni 100 persone con età < 15 anni", i cui valori passano da 45,1 nel 1981 a 173,1 nel 2003 (tab.4). Si tratta di una tendenza generalizzata a tutto il territorio comunale, tuttavia possiamo osservare come i valori di Pellestrina-S.Pietro in Volta si

COMUNE DI VENEZIA - Assessorato all'Urbanistica

mantengano abbondantemente al di sotto sia della media comunale, sia degli altri ambiti territoriali qui considerati per confronto (le altre isole maggiori, Venezia C.S. e Terraferma mestrina). Tra le tante implicazioni di ordine sociale ed economico di questo processo di invecchiamento, occorre sottolineare in questa sede quelle sulla domanda di servizi localizzati sul territorio, essendo ad esempio evidente la contrazione della popolazione scolare e pre-scolare (tab. 3), posto che la fascia d'età da 0 a 14 anni passa dalle 1.360 unità del 1981 alle appena 524 del 1983 (-61%), mentre di contro la popolazione ultrasessantenne passa da 614 a 907 unità (+48%).

Per quanto riguarda la **struttura socio-economica della popolazione**, non essendo ancora disponibili a livello sub-comunale i dati dell'ultimo Censimento ISTAT 2001, ci si limiterà ad alcuni sintetici elementi di confronto con il restante territorio comunale basati sul Censimento precedente. Per quanto riguarda il *tasso di attività* (tab. 5), calcolato come incidenza % dei residenti in età da 14 anni in poi in condizione professionale (occupati, disoccupati e in cerca di prima occupazione) sul totale dei residenti pari età, nel 1991 si riscontrava nel quartiere di Pellestrina - S.Pietro in Volta un valore (48,1%) superiore sia alla media comunale (45,9%), che a quello di Venezia Centro Storico (42,6%) e delle altre isole (43,7%) e della stessa terraferma mestrina (47,5%), mentre al contrario lo specifico tasso di attività femminile (27,1%) risultava più basso, sia rispetto alla media comunale (32,0%), che a Venezia C.S. (29,5%), alle altre isole (28,2%) e alla Terraferma (33,7%). Per quanto riguarda il *settore di attività dei residenti in condizione professionale* (tab. 6), il quartiere di Pellestrina - S.Pietro in Volta aveva nel 1991 un tasso di terziarizzazione della popolazione (60,1%) significativamente inferiore alla media comunale (74,2%), mentre la percentuale di residenti occupata nel settore primario, ossia agricoltura e pesca (naturalmente con riferimento soprattutto a quest'ultima), era di ben 22,1% contro l'appena 1,2% della media comunale. E' probabile che quest'ultimo dato venga ridimensionato dall'ultimo Censimento, pur continuando a rappresentare una caratterizzazione dell'isola rispetto al resto del territorio comunale.

COMUNE DI VENEZIA - Assessorato all'Urbanistica -

**Tab. 1**

**Quartiere n.4 Pellestrina – S.Pietro in Volta. Movimento anagrafico della popolazione residente dal 1981 al 2003.**

| anno | residenti | saldo naturale | | saldo migratorio | | saldo totale | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1981 | 5.375 | | | | | | |
| 1982 | 5.339 | 2 | 0,0% | -38 | -0,7% | -36 | -0,7% |
| 1983 | 5.316 | 5 | 0,1% | -28 | -0,5% | -23 | -0,4% |
| 1984 | 5.324 | 2 | 0,0% | 6 | 0,1% | 8 | 0,2% |
| 1985 | 5.295 | 0 | 0,0% | -29 | -0,5% | -29 | -0,5% |
| 1986 | 5.259 | 1 | 0,0% | -37 | -0,7% | -36 | -0,7% |
| 1987 | 5.237 | -10 | -0,2% | -12 | -0,2% | -22 | -0,4% |
| 1988 | 5.153 | -33 | -0,6% | -51 | -1,0% | -84 | -1,6% |
| 1989 | 5.082 | -28 | -0,5% | -43 | -0,8% | -71 | -1,4% |
| 1990 | 4.998 | -28 | -0,6% | -56 | -1,1% | -84 | -1,7% |
| 1991 | 4.952 | -17 | -0,3% | -29 | -0,6% | -46 | -0,9% |
| 1992 | 4.853 | -43 | -0,9% | -56 | -1,1% | -99 | -2,0% |
| 1993 | 4.804 | -43 | -0,9% | -6 | -0,1% | -49 | -1,0% |
| 1994 | 4.784 | -35 | -0,7% | 15 | 0,3% | -20 | -0,4% |
| 1995 | 4.738 | -33 | -0,7% | -13 | -0,3% | -46 | -1,0% |
| 1996 | 4.698 | -32 | -0,7% | -8 | -0,2% | -40 | -0,8% |
| 1997 | 4.675 | -37 | -0,8% | 14 | 0,3% | -23 | -0,5% |
| 1998 | 4.617 | -45 | -1,0% | -13 | -0,3% | -58 | -1,2% |
| 1999 | 4.558 | -31 | -0,7% | -28 | -0,6% | -59 | -1,3% |
| 2000 | 4.509 | -13 | -0,3% | -36 | -0,8% | -49 | -1,1% |
| 2001 | 4.476 | -27 | -0,6% | -6 | -0,1% | -33 | -0,7% |
| 2002 | 4.396 | -38 | -0,8% | -42 | -0,9% | -80 | -1,8% |
| 2003 | 4.394 | -33 | -0,8% | 31 | 0,7% | -2 | 0,0% |

*Fonte: ns elaborazione su dati Anagrafe – Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia*

**Tab. 2.1**

**Comune di Venezia. Movimento anagrafico della popolazione residente dal 1981 al 2003.**

**Variazioni e saldo naturale e migratorio per periodo e zona *(prima parte)*.**

| Pellestrina – S.Pietro in Volta | variazione pop. resid. | | saldo naturale | | saldo migratorio | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1981-1986 | -116 | -2,2% | 10 | 0,2% | -126 | -2,3% |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1986-1991 | -307 | -5,8% | -116 | -2,2% | -191 | -3,6% |
| 1991-1996 | -254 | -5,1% | -186 | -3,8% | -68 | -1,4% |
| 2096-2001 | -222 | -4,7% | -153 | -3,3% | -69 | -1,5% |
| 2001-2003 | -82 | -1,8% | -71 | -1,6% | -11 | -0,2% |
| *tot. '81-'03* | *-981* | *-18,3%* | *-516* | *-9,6%* | *-465* | *-8,7%* |
| Lido - Murano Burano | variazione pop. resid. | | saldo naturale | | saldo migratorio | |
| 1981-1986 | -1.570 | -4,7% | -986 | -2,9% | -584 | -1,7% |
| 1986-1991 | -1.472 | -4,6% | -908 | -2,8% | -564 | -1,8% |
| 1991-1996 | -1.525 | -5,0% | -768 | -2,5% | -757 | -2,5% |
| 2096-2001 | -1.454 | -5,0% | -710 | -2,4% | -744 | -2,6% |
| 2001-2003 | -431 | -1,6% | -277 | -1,0% | -154 | -0,6% |
| *tot. '81-'03* | *-6.452* | *-19,1%* | *-3649* | *-10,8%* | *-2.803* | *-8,3%* |
| Venezia Centro Storico | variazione pop. resid. | | saldo naturale | | saldo migratorio | |
| 1981-1986 | -9.243 | -9,9% | -4411 | -4,7% | -4.832 | -5,2% |
| 1986-1991 | -7.711 | -9,1% | -3897 | -4,6% | -3.814 | -4,5% |
| 1991-1996 | -6.738 | -8,8% | -3550 | -4,6% | -3.188 | -4,2% |
| 2096-2001 | -4.211 | -6,0% | -3246 | -4,6% | -965 | -1,4% |
| 2001-2003 | -1.748 | -2,7% | -1011 | -1,5% | -737 | -1,1% |
| *tot. '81-'03* | *-29.651* | *-31,7%* | *-16115* | *-17,2%* | *-13.536* | *-14,5%* |

*Fonte: ns elaborazione su dati Anagrafe – Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia*

COMUNE DI VENEZIA - Assessorato all'Urbanistica -

COMUNE DI VENEZIA - Assessorato all'Urbanistica -

**Tab. 2.2**

**Comune di Venezia. Movimento anagrafico della popolazione residente dal 1981 al 2003.**

**Variazioni e saldo naturale e migratorio per periodo e zona *(seconda parte)*.**

| Mestre e Terraferma | variazione pop. resid. | | saldo naturale | | saldo migratorio | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1981-1986 | -8.130 | -3,9% | -1922 | -0,9% | -6.208 | -3,0% |
| 1986-1991 | -8.441 | -4,3% | -2368 | -1,2% | -6.073 | -3,1% |
| 1991-1996 | -9.237 | -4,9% | -3131 | -1,6% | -6.106 | -3,2% |
| 2096-2001 | -4.609 | -2,5% | -2382 | -1,3% | -2.227 | -1,2% |
| 2001-2003 | -244 | -0,1% | -1271 | -0,7% | 1.027 | 0,6% |
| *tot. '81-'03* | *-30.661* | *-14,8%* | *-11074* | *-5,4%* | *-19.587* | *-9,5%* |
| Totale Comune di Venezia (*) | variazione pop. resid. | | saldo naturale | | saldo migratorio | |
| 1981-1986 | -19.059 | -5,6% | -7309 | -2,2% | -11.750 | -3,5% |
| 1986-1991 | -17.931 | -5,6% | -7289 | -2,3% | -10.642 | -3,3% |
| 1991-1996 | -17.754 | -5,9% | -7635 | -2,5% | -10.119 | -3,3% |
| 2096-2001 | -10.496 | -3,7% | -6491 | -2,3% | -4.005 | -1,4% |
| 2001-2003 | -2.505 | -0,9% | -2630 | -1,0% | 125 | 0,0% |
| *tot. '81-'03* | *-67.745* | *-20,0%* | *-31354* | *-9,2%* | *-36.391* | *-10,7%* |

(*) escluso Cavallino-Treporti

*Fonte: ns elaborazione su dati Anagrafe – Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia*

**Tab. 3**

**Quartiere n.4 Pellestrina – S.Pietro in Volta. Composizione per classe d'età della popolazione residente dal 1981 al 2003.**

| anno | in età 0 - 14 | | in età 15 - 29 | | in età 30 - 49 | | in età 50 - 64 | | con età > di 64 | | totale residenti | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1981 | 1360 | 25,3 % | 1313 | 24,4 % | 1316 | 24,5 % | 772 | 14,4 % | 614 | 11,4 % | 5.375 | 100,0 % |
| 1982 | 1306 | 24,5 % | 1.312 | 24,6 % | 1.322 | 24,8 % | 786 | 14,7 % | 613 | 11,5 % | 5.339 | 100,0 % |
| 1983 | 1236 | 23,3 % | 1.349 | 25,4 % | 1.304 | 24,5 % | 819 | 15,4 % | 608 | 11,4 % | 5.316 | 100,0 % |
| 1984 | 1181 | 22,2 % | 1.350 | 25,4 % | 1.290 | 24,2 % | 848 | 15,9 % | 655 | 12,3 % | 5.324 | 100,0 % |

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1985 | 1146 | 21,6 % | 1.344 | 25,4 % | 1.297 | 24,5 % | 836 | 15,8 % | 672 | 12,7 % | 5.295 | 100,0 % |
| 1986 | 1069 | 20,3 % | 1.379 | 26,2 % | 1.298 | 24,7 % | 822 | 15,6 % | 691 | 13,1 % | 5.259 | 100,0 % |
| 1987 | 1011 | 19,3 % | 1.391 | 26,6 % | 1.291 | 24,7 % | 824 | 15,7 % | 720 | 13,7 % | 5.237 | 100,0 % |
| 1988 | 949 | 18,4 % | 1.385 | 26,9 % | 1.269 | 24,6 % | 829 | 16,1 % | 721 | 14,0 % | 5.153 | 100,0 % |
| 1989 | 878 | 17,3 % | 1.379 | 27,1 % | 1.267 | 24,9 % | 832 | 16,4 % | 726 | 14,3 % | 5.082 | 100,0 % |
| 1990 | 829 | 16,6 % | 1.342 | 26,9 % | 1.263 | 25,3 % | 817 | 16,3 % | 747 | 14,9 % | 4.998 | 100,0 % |
| 1991 | 780 | 15,8 % | 1.341 | 27,1 % | 1.235 | 24,9 % | 821 | 16,6 % | 775 | 15,7 % | 4.952 | 100,0 % |
| 1992 | 709 | 14,6 % | 1.320 | 27,2 % | 1.216 | 25,1 % | 829 | 17,1 % | 779 | 16,1 % | 4.853 | 100,0 % |
| 1993 | 664 | 13,8 % | 1.300 | 27,1 % | 1.214 | 25,3 % | 845 | 17,6 % | 781 | 16,3 % | 4.804 | 100,0 % |
| 1994 | 646 | 13,5 % | 1.266 | 26,5 % | 1.234 | 25,8 % | 838 | 17,5 % | 800 | 16,7 % | 4.784 | 100,0 % |
| 1995 | 624 | 13,2 % | 1.212 | 25,6 % | 1.259 | 26,6 % | 829 | 17,5 % | 814 | 17,2 % | 4.738 | 100,0 % |
| 1996 | 601 | 12,8 % | 1.149 | 24,5 % | 1.261 | 26,8 % | 853 | 18,2 % | 834 | 17,8 % | 4.698 | 100,0 % |
| 1997 | 597 | 12,8 % | 1.112 | 23,8 % | 1.265 | 27,1 % | 863 | 18,5 % | 838 | 17,9 % | 4.675 | 100,0 % |
| 1998 | 583 | 12,6 % | 1.052 | 22,8 % | 1.284 | 27,8 % | 857 | 18,6 % | 841 | 18,2 % | 4.617 | 100,0 % |
| 1999 | 574 | 12,6 % | 1.004 | 22,0 % | 1.277 | 28,0 % | 869 | 19,1 % | 834 | 18,3 % | 4.558 | 100,0 % |
| 2000 | 559 | 12,4 % | 967 | 21,4 % | 1.268 | 28,1 % | 871 | 19,3 % | 844 | 18,7 % | 4.509 | 100,0 % |
| 2001 | 548 | 12,2 % | 913 | 20,4 % | 1.271 | 28,4 % | 882 | 19,7 % | 862 | 19,3 % | 4.476 | 100,0 % |
| 2002 | 532 | 12,1 % | 859 | 19,5 % | 1.278 | 29,1 % | 861 | 19,6 % | 866 | 19,7 % | 4.396 | 100,0 % |
| 2003 | 524 | 11,9 % | 823 | 18,7 % | 1.288 | 29,3 % | 852 | 19,4 % | 907 | 20,6 % | 4.394 | 100,0 % |

COMUNE DI VENEZIA
Assessorato all'Urbanistica

*Fonte: ns elaborazione su dati Anagrafe – Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia*

COMUNE DI VENEZIA – Assessorato all'Urbanistica –

COMUNE DI VENEZIA - Assessorato all'Urbanistica -

**Tab. 4**

**Comune di Venezia. Indice di vecchiaia per zone nel periodo 1981-2003.**

| zone | indice di vecchiaia (+) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1981 | 1986 | 1991 | 1996 | 2001 | 2003 |
| Pellestrina – S.Pietro in Volta | 45,1 | 64,6 | 99,4 | 138,8 | 157,3 | 173,1 |
| Lido - Murano - Burano | 91,4 | 130,8 | 196,9 | 237,6 | 241,8 | 235,2 |
| Venezia Centro Storico | 152,4 | 206,5 | 274,2 | 298,7 | 277,3 | 274,3 |
| Mestre e Terraferma | 60,6 | 96,7 | 161,8 | 200,8 | 208,8 | 208,8 |
| Totale Comune di Venezia (*) | 83,5 | 123,4 | 189,2 | 225,2 | 226,2 | 224,9 |

(*) escluso Cavallino-Treporti

(+) indice di vecchiaia: n. persone con età > 64 anni ogni 100 persone con età < 15 anni

*Fonte: ns elaborazione su dati Anagrafe – Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia*

**Tab. 5**

**Comune di Venezia. Tasso di attività per zone al 1991.**

| zone | tasso di attività (+) | | |
|---|---|---|---|
| | maschile | femminile | totale |
| Pellestrina – S.Pietro in Volta | 70,0% | 27,1% | 48,1% |
| Lido - Murano - Burano | 61,4% | 28,2% | 43,7% |
| Venezia Centro Storico | 58,6% | 29,5% | 42,6% |
| Mestre e Terraferma | 62,6% | 33,7% | 47,5% |
| Totale Comune di Venezia (*) | 61,7% | 32,0% | 45,9% |

(*) escluso Cavallino-Treporti

(+) tasso di attività: % dei residenti in età da 14 anni in poi in condizione professionale (occupati, disoccupati e in cerca di prima occupazione) sul totale dei residenti pari età

*Fonte: ns elaborazione su dati censuari ISTAT – Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia*

**Tab. 6**

**Comune di Venezia. Popolazione in condizione professionale per settore d'attività e zona al 1991.**

COMUNE DI VENEZIA - Assessorato all'Urbanistica -

| zone | popolazione in condizione professionale | | | |
|---|---|---|---|---|
| | agr.-pesca | industria | terziario | totale |
| Pellestrina – S.Pietro in Volta | 22,1% | 17,9% | 60,0% | 100,0% |
| Lido - Murano - Burano | 2,6% | 25,4% | 71,9% | 100,0% |
| Venezia Centro Storico | 0,5% | 15,8% | 83,6% | 100,0% |
| Mestre e Terraferma | 0,7% | 27,8% | 71,5% | 100,0% |
| Totale Comune di Venezia (*) | 1,2% | 24,6% | 74,2% | 100,0% |

(*) escluso Cavallino-Treporti

*Fonte: ns elaborazione su dati censuari ISTAT – Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia*

COMUNE DI VENEZIA - Assessorato all'Urbanistica -

La condizione abitativa

Un'analisi aggiornata della condizione abitativa risulta problematica dal momento che non sono ancora consultabili i dati dell'ultimo Censimento ISTAT 2001 della Popolazione e delle Abitazioni, che rappresenta la fonte informativa principale. Alcune utili indicazioni possono comunque essere tratte dai dati disponibili, ancorché non aggiornati.

Innanzitutto, dal confronto tra i dati dei Censimenti 1991 e 1981 della Popolazione e delle Abitazioni (tabb. 7.1 e 7.2) emerge un leggero incremento del parco alloggi, che al 1991 conta 1.532 abitazioni (+2,4% rispetto all''81) e 6.896 stanze (+ 1,4% rispetto all''81). E' probabile che al Censimento 2001, stante il trend edilizio del periodo, risulti un ulteriore aumento, stimato nell'ordine del 5%. Il rapporto *stanze per abitante* (in abitazioni occupate) migliora leggermente, passando da 1,2 a 1,3, ma resta inferiore alla media comunale (1,6), mentre il numero di *stanze per abitazione* (in abitazioni occupate) resta stabile a 4,6 contro una media comunale di 4,3 (tab. 8). Migliorano anche alcuni tradizionali indicatori di disagio abitativo come il dato sulle *coabitazioni*, che passa dal preoccupante 9,0% del 1981 al più "fisiologico" 0,8% del 1991, nettamente al di sotto della media comunale (1,3%), mentre la percentuale di *famiglie in abitazione impropria*, già trascurabile(0,1%), si annulla. L'incidenza di *abitazioni non occupate* sul totale è invece significativa e si incrementa da 9,6% a 10,8%, attestandosi quindi su valori superiori alla media comunale (8,5%), anche se più bassi di quelli registrati in Centro Storico (13,9%) e nelle altre isole (14,0%, dato dovuto alla presenza di "seconde case" al Lido). Infine la percentuale di abitazioni in proprietà si segnala come particolarmente alta (75,7%), anche rispetto alla media comunale (61,0%) e alle altre zone di confronto (66,9% nella altre isole, 52,5% in Venezia C.S, 63,9 in Terraferma).

Per quanto riguarda la domanda abitativa, è rilevante la *dinamica dei nuclei famigliari 1981-2004* che, comparata con quella della popolazione (tabb.9.1 e 9.2), mostra come la diminuzione percentuale del numero dei nuclei (-6,2%) è pari a circa un terzo di quella della popolazione (-19,3%); ciò per effetto della tendenza alla riduzione della dimensione media dei nuclei stessi, che si attesta su 2,8 componenti a famiglia (valore comunque superiore alla media comunale di 2,2). Ne consegue che una variazione della popolazione non si traduce in termini proporzionali in una corrispondente variazione di domanda abitativa, domanda cui concorrono del resto anche altre variabili tra cui la propensione a migliorare gli standard abitativi in quantità e qualità e, naturalmente, fattori di mercato lato offerta.

**Tab. 7.1**

**Quartiere n.4 Pellestrina – S.Pietro in Volta. Abitazioni, stanze e alloggi impr. al 1981 e al 1991.**

| anno | abitazioni | | | stanze | | | alloggi impropri |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | occupate | non occupate | totale | occupate | non occupate | totale | |
| 1981 | 1352 | 144 | 1496 | 6202 | 596 | 6798 | 1 |
| | 90,4% | 9,6% | 100,0% | 91,2% | 8,8% | 100,0% | 0,1% |
| 1991 | 1367 | 165 | 1532 | 6227 | 669 | 6896 | 0 |
| | 89,2% | 10,8% | 100,0% | 90,3% | 9,7% | 100,0% | 0,0% |
| var. '91-'81 | 15 | 21 | 36 | 25 | 73 | 98 | -1 |
| | 1,1% | 14,6% | 2,4% | 0,4% | 12,2% | 1,4% | -100,0% |

*Fonte: ns elaborazione su dati censuari ISTAT – Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia*

**Tab. 7.2**

**Quartiere n.4 Pellestrina – S.Pietro in Volta. Famiglie e residenti al 1981 e al 1991.**

| anno | famiglie | | | | residenti | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | in abitaz. occupate (a) | *di cui coabitanti (b)* | in alloggi impropri (c) | totale (d)=(a)+(c) | in abitaz. occupate (e) | in alloggi impropri (f) | in convivenze (g) | totale (h)=(e)+(f)+(g) |
| 1981 | 1486 | 134 | 1 | 1487 | 5241 | 2 | 46 | 5289 |
| | 99,9% | 9,0% | 0,1% | 100,0% | 99,1% | 0,0% | 0,9% | 100,0% |
| 1991 | 1378 | 11 | 0 | 1378 | 4717 | 0 | 165 | 4882 |
| | 100,0% | 0,8% | 0,0% | 100,0% | 96,6% | 0,0% | 3,4% | 100,0% |
| var. '91-'81 | -108 | -123 | -1 | -109 | -524 | -2 | 119 | -407 |
| | -7,3% | -91,8% | -100,0% | -7,3% | -10,0% | -100,0% | 258,7% | -7,7% |

*Fonte: ns elaborazione su dati censuari ISTAT – Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia*

**Tab. 8**

**Comune di Venezia. Relazioni tra abitanti, famiglie, abitazioni e stanze al 1991.**

| zone | numero stanze per | numero stanze per | % famiglie | % famiglie | % abitazioni | % abitazioni |
|---|---|---|---|---|---|---|

| | abitante | abitazione | coabitanti | in alloggi impropri | non occ. su tot. ab. | in proprietà |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Pellestrina – S.Pietro in Volta | 1,3 | 4,6 | 0,8% | 0,0% | 10,8% | 75,7% |
| Lido - Murano - Burano | 1,9 | 4,3 | 0,7% | 0,0% | 14,0% | 66,9% |
| Venezia Centro Storico | 1,8 | 4,2 | 1,1% | 0,0% | 13,9% | 52,5% |
| Mestre e Terraferma | 1,6 | 4,3 | 1,4% | 0,1% | 4,8% | 63,9% |
| Totale Comune di Venezia (*) | 1,6 | 4,3 | 1,3% | 0,1% | 8,5% | 61,0% |

(*) escluso Cavallino-Treporti

*Fonte: ns elaborazione su dati censuari ISTAT – Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia*

**Tab. 9.1**

**Comune di Venezia. Dinamica dei nuclei famigliari e della popolazione per zone 1981-2003.**

| | Pellestrina – S.Pietro in Volta | | | Lido - Murano - Burano | | | Venezia Centro Storico | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| anno | residenti | n. nuclei | res./nuclei | residenti | n. nuclei | res./nuclei | residenti | n. nuclei | res./nuclei |
| 1981 | 5.375 | 1667 | 3,2 | 33.728 | 12.722 | 2,7 | 93.598 | 40556 | 2,3 |
| 1991 | 4.952 | 1640 | 3,0 | 30.686 | 12.564 | 2,4 | 76.644 | 35242 | 2,2 |
| 2001 | 4.476 | 1603 | 2,8 | 27.707 | 12.176 | 2,3 | 65.695 | 32424 | 2,0 |
| 2003 | 4.394 | 1566 | 2,8 | 27.276 | 12.076 | 2,3 | 63.947 | 32087 | 2,0 |

| | Mestre e Terraferma | | | Totale Comune di Venezia (*) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| anno | residenti | n. nuclei | res./nuclei | residenti | n. nuclei | res./nuclei |
| 1981 | 206.707 | 73667 | 2,8 | 339.408 | 128.612 | 2,6 |
| 1991 | 190.136 | 75274 | 2,5 | 302.418 | 124.720 | 2,4 |
| 2001 | 176.290 | 76695 | 2,3 | 274.168 | 122.898 | 2,2 |
| 2003 | 176.046 | 78235 | 2,3 | 271.663 | 123.964 | 2,2 |

(*) escluso Cavallino-Treporti

*Fonte: ns elaborazione su dati Anagrafe – Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia*

**Tab. 9.2**

**Comune di Venezia. Confronto tra variazione dei nuclei famigliari e variazione della popolazione per zone nel periodo 1981-2003.**

| Pellestrina – S.Pietro in Volta | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | var. nuclei | | var. pop. | |
| 1981-1991 | -27 | -1,6% | -423 | -7,9% |
| 1991-2001 | -37 | -2,3% | -476 | -9,6% |
| 2001- | -37 | -2,3% | -82 | -1,8% |

| Lido - Murano - Burano | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | var. nuclei | | var. pop. | |
| 1981-1991 | -158 | -1,2% | -3.042 | -9,0% |
| 1991-2001 | -388 | -3,1% | -2.979 | -9,7% |
| 2001- | -100 | -0,8% | -431 | -1,6% |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 2003 | | | | |
| tot. '81-'03 | -101 | -6,2% | -981 | -19,3% |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 2003 | | | | |
| tot. '81-'03 | -646 | -5,2% | -6.452 | -20,3% |

| Venezia Centro Storico | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | var. nuclei | | var. pop. | |
| 1981-1991 | -5314 | -13,1% | -16.954 | -18,1% |
| 1991-2001 | -2818 | -8,0% | -10949 | -14,3% |
| 2001-2003 | -337 | -1,0% | -1748,0 | -2,7% |
| tot. '81-'03 | -8469 | -20,9% | -29.651 | -31,7% |

| Mestre e Terraferma | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | var. nuclei | | var. pop. | |
| 1981-1991 | 1607 | 2,2% | -16571 | -8,0% |
| 1991-2001 | 1421 | 1,9% | -13846 | -7,3% |
| 2001-2003 | 1540 | 2,0% | -244 | -0,1% |
| tot. '81-'03 | 4568 | 6,2% | -30661 | -14,8% |

| Totale Comune di Venezia (*) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | var. nuclei | | var. pop. | |
| 1981-1991 | -3892 | -3,0% | -36990 | -10,9% |
| 1991-2001 | -1822 | -1,5% | -28250 | -9,3% |
| 2001-2003 | 1066 | 0,9% | -2505 | -0,9% |
| tot. '81-'03 | -4648 | -3,6% | -67745 | -20,0% |

(*) escluso Cavallino-Treporti

*Fonte: ns elaborazione su dati censuari ISTAT – Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia*

COMUNE DI VENEZIA - Assessorato all'Urbanistica

Le attività economiche

La pesca, l'orticoltura e la cantieristica, sia a livello artigianale che industriale, rappresentano le tradizionali risorse economiche dell'isola.

Per quanto riguarda l'*agricoltura*, si fa riferimento allo specifico allegato "Studio agronomico e ambientale dell'isola di Pellestrina".

Per quanto riguarda il *settore secondario e terziario*, la disponibilità solo parziale, a livello sub-comunale, dei dati dell'ultimo Censimento ISTAT dell'Industria e Servizi 2001 consente di avere solo un'immagine aggregata per "macro settore"delle tendenze evolutive in atto (tab. 14). Al 2001 risultano censiti in Pellestrina – S.Pietro in Volta (dati provvisori) 156 unità locali (+ 47% rispetto al 1991) e 1.059 addetti (+ 26% rispetto al 1991). L'incremento particolarmente consistente, che non ha riscontri nel resto del Comune e che va addebitato soprattutto all'"industria" (attività manifatturiere), è da prendere con cautela, sia per il carattere ancora provvisorio dei dati 2001, sia perché occorre verificare la confrontabilità tra i due Censimenti in termini di omogeneità e grado di "copertura" delle attività rilevate. In ogni caso emerge una consistente controtendenza dell'economia locale rispetto al resto del territorio comunale, dove invece prevale e si consolida il fenomeno della terziarizzazione. In attesa di dati aggiornati più disaggregati a livello settoriale, che consentano i necessari approfondimenti, i dati del precedente Censimento 1991 forniscono comunque una più articolata suddivisione delle attività economiche (tab.15), mettendo ad esempio in evidenza la consistenza in termini occupazionali della *pesca* (219 addetti, 26% del totale) e della *cantieristica* (112 addetti, 13,3%).

Per quanto riguarda quest'ultima, una recente ricerca del COSES (tabb. 16.1 e 16.2) ha rilevato 3 aziende di costruzione, per un totale di 116 addetti (nel totale sono inclusi i circa 100 addetti "diretti" del cantiere De Poli, ma non il relativo indotto che ammonta a ben 700 unità). In proposito l'indagine del COSES così si esprime "Nell'area insulare è storicamente insediato il cantiere De Poli e gli altri due cantieri Menetto. Tutti svolgono attività di costruzione e il cantiere De Poli costituisce una determinante polarità a livello regionale e nazionale. Tutti operano su aree di proprietà. Il Gruppo De Poli è una delle maggiori realtà industriali private veneziane. Alte tecnologie, maestranze specializzate, esperienza ultra centenaria nel settore, spiccato orientamento al mercato, assicurano alle aziende del Gruppo una posizione di primo piano nel panorama marittimo nazionale e prestigio internazionale. Del Gruppo fanno parte il Cantiere Navale De Poli, specializzato in costruzioni e riparazioni di navi mercantili di medie dimensioni e la Ar.Co.In srl che gestisce 5 navi chimichiere a doppio scafo da 10.000 e 16.000 tpl ad alto contenuto

COMUNE DI VENEZIA - Assessorato all'Urbanistica

tecnologico." (COSES - Comune di Venezia, *La cantieristica minore nel Comune di Venezia*, Rapporto 75, settembre 2002).

L'altra realtà economica dell'isola è, come si è detto, la *pesca*, che vanta origini antichissime (Cassiodoro, 537 d.C.). "Dagli inizi degli anni '70, la cultura della pesca è cambiata; quasi tutte le imbarcazioni hanno abbandonato la raccolta del pesce, per avviare le colture dei mitili, a quel tempo molto redditizie... Dopo un decennio, l'attività si è modificata ulteriormente; gli allevamenti di mitili, pur continuando ad esistere, sono stati messi un po' in disparte per la pesca del "caparozzolo" (crostaceo molto richiesto nei mercati), più veloce e meno faticosa... Da poco è stato regolamentato questo tipo di pesca, con l'affido da parte del Magistrato alle Acque di migliaia di ettari di laguna. In questo modo, i pescatori, oltre alla raccolta, provvedono pure alla semina del prodotto, per impedirne la sparizione. I pescatori isolani sono riuniti in tre cooperative. La più grossa delle quali è la "Lavoratori Piccola Pesca SRL", a cui sono associate 96 imbarcazioni con i relativi capibarca e 227 addetti (è la più numerosa del Comune di Venezia), segue la "Pescatori" di San Pietro in Volta, con 125 soci e 50 barche, e la più giovane, la "Laguna Viva" con 25 associati e una decina di imbarcazioni. Le coop. dell'isola, riunite in consorzio, denominato Co.li.ve., hanno istituito un centro di raccolta e vendita, dove obbligatoriamente confluisce tutto il pescato degli associati." (notizie tratte da: Annalisa Busetto, "Le attività economiche: la pesca", in "Invito all'isola di Pellestrina", a cura di A.C.S. Murazzo, luglio 2002).

**Tab. 10**

**Alberoni-Malamocco-Pellestrina. Utilizzazione dei terreni delle aziende agricole al 2000.**

| utilizzazione dei terreni | superficie (ha) | | |
|---|---|---|---|
| seminativi | 8,48 | 69,7% | 42,9% |
| coltivazioni legnose agrarie | 2,47 | 20,3% | 12,5% |
| orti familiari | 0,04 | 0,3% | 0,2% |
| prati permanenti e pascoli | 1,17 | 9,6% | 5,9% |
| *totale SAU (superficie agricola utilizzata)* | *12,16* | *100,0%* | *61,6%* |
| arboricoltura da legno | 2,70 | 13,7% | 13,7% |
| boschi | 1,00 | 5,1% | 5,1% |
| superficie agraria non utilizzata | 1,70 | 8,6% | 8,6% |
| altra superficie | 2,19 | 11,1% | 11,1% |
| *totale superficie aziendale* | *19,75* | *100,0%* | *100,0%* |

*Fonte: ns elaborazione su dati censuari ISTAT – Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia*

**Tab. 11**

**Alberoni-Malamocco-Pellestrina. Utilizzazione dei terreni a seminativi al 2000.**

| legumi | patata | piante industriali | ortive | fiori | totale seminativi |
|---|---|---|---|---|---|
| 0,09 | 0,10 | 1,00 | 7,10 | 0,19 | 8,48 |
| 1,1% | 1,2% | 11,8% | 83,7% | 2,2% | 100,0% |

*Fonte: ns elaborazione su dati censuari ISTAT – Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia*

**Tab. 12**

**Alberoni-Malamocco-Pellestrina. Aziende agricole per classe di superficie totale (ha) al 2000**

| classi di superficie totale (ha) | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| fino a 0,99 | | da 1,00 a 1,99 | | da 2,00 a 6,99 | | TOTALE | |
| aziende | superficie | aziende | superficie | aziende | superficie | aziende | superficie |
| 7 | 1,87 | 4 | 5,33 | 4 | 12,55 | 15 | 19,75 |
| 46,7% | 9,5% | 26,7% | 27,0% | 26,7% | 63,5% | 100,0% | 100,0% |

*Fonte: ns elaborazione su dati censuari ISTAT – Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia*

**Tab. 13**

**Alberoni-Malamocco-Pellestrina. Aziende agricole per classe di superficie agricola utilizzata SAU (ha) al 2000**

| classi di superficie agricola utilizzata - SAU (ha) | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| fino a 0,99 | | da 1,00 a 1,99 | | da 2,00 a 6,99 | | TOTALE | |
| aziende | superficie | aziende | superficie | aziende | superficie | aziende | superficie |
| 10 | 3,62 | 4 | 5,04 | 1 | 3,50 | 15 | 12,16 |
| 66,7% | 29,8% | 26,7% | 41,4% | 6,7% | 28,8% | 100,0% | 100,0% |

*Fonte: ns elaborazione su dati censuari ISTAT – Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia*

**Tab. 14**

**Comune di Venezia. Unità locali e addetti per settore di attività e zona al 1991 e al 2001.**

**Pellestrina – S.Pietro in Volta**

| | UNITA' LOCALI | | | | | ADDETTI | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Commercio | Industria | Altri Servizi | Istituzioni | Totale | Commercio | Industria | Altri Servizi | Istituzioni | Totale |
| 1991 | 53 | 15 | 23 | 15 | 106 | 195 | 186 | 177 | 283 | 841 |
| | 50,0% | 14,2% | 21,7% | 14,2% | 100,0% | 23,2% | 22,1% | 21,0% | 33,7% | 100,0% |
| 2001 | 61 | 38 | 33 | 24 | 156 | 143 | 588 | 196 | 132 | 1059 |
| | 39,1% | 24,4% | 21,2% | 15,4% | 100,0% | 13,5% | 55,5% | 18,5% | 12,5% | 100,0% |
| var. | 8 | 23 | 10 | 9 | 50 | -52 | 402 | 19 | -151 | 218 |
| '91-'01 | 15,1% | 153,3% | 43,5% | 60,0% | 47,2% | -26,7% | 216,1% | 10,7% | -53,4% | 25,9% |

**Lido - Murano - Burano**

| | UNITA' LOCALI | | | | | ADDETTI | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Commercio | Industria | Altri Servizi | Istituzioni | Totale | Commercio | Industria | Altri Servizi | Istituzioni | Totale |
| 1991 | 610 | 358 | 201 | 88 | 1257 | 2198 | 2621 | 747 | 1749 | 7315 |
| | 48,5% | 28,5% | 16,0% | 7,0% | 100,0% | 30,0% | 35,8% | 10,2% | 23,9% | 100,0% |
| 2001 | 630 | 422 | 467 | 120 | 1639 | 2315 | 2171 | 1289 | 1555 | 7330 |
| | 38,4% | 25,7% | 28,5% | 7,3% | 100,0% | 31,6% | 29,6% | 17,6% | 21,2% | 100,0% |
| var. | 20 | 64 | 266 | 32 | 382 | 117 | -450 | 542 | -194 | 15 |
| '91-'01 | 3,3% | 17,9% | 132,3% | 36,4% | 30,4% | 5,3% | -17,2% | 72,6% | -11,1% | 0,2% |

**Venezia Centro Storico**

| | UNITA' LOCALI | | | | | ADDETTI | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Commercio | Industria | Altri Servizi | Istituzioni | Totale | Commercio | Industria | Altri Servizi | Istituzioni | Totale |
| 1991 | 3330 | 1096 | 1639 | 563 | 6628 | 13225 | 8057 | 15557 | 15209 | 52048 |
| | 50,2% | 16,5% | 24,7% | 8,5% | 100,0% | 25,4% | 15,5% | 29,9% | 29,2% | 100,0% |
| 2001 | 3077 | 997 | 2574 | 701 | 7349 | 12141 | 4223 | 11580 | 14528 | 42472 |
| | 41,9% | 13,6% | 35,0% | 9,5% | 100,0% | 28,6% | 9,9% | 27,3% | 34,2% | 100,0% |
| var. | -253 | -99 | 935 | 138 | 721 | -1084 | -3834 | -3977 | -681 | -9576 |
| '91-'01 | -7,6% | -9,0% | 57,0% | 24,5% | 10,9% | -8,2% | -47,6% | -25,6% | -4,5% | -18,4% |

**Mestre e Terraferma**

| | UNITA' LOCALI | | | | | ADDETTI | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Commercio | Industria | Altri Servizi | Istituzioni | Totale | Commercio | Industria | Altri Servizi | Istituzioni | Totale |
| 1991 | 4359 | 1727 | 3302 | 736 | 10124 | 16044 | 27991 | 21935 | 10785 | 76755 |

COMUNE DI VENEZIA - Assessorato all'Urbanistica

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 43,1% | 17,1% | 32,6% | 7,3% | 100,0% | 20,9% | 36,5% | 28,6% | 14,1% | 100,0% |
| 2001 | 4209 | 1758 | 5203 | 1138 | 12308 | 14178 | 19133 | 27966 | 12574 | 73851 |
| | 34,2% | 14,3% | 42,3% | 9,2% | 100,0% | 19,2% | 25,9% | 37,9% | 17,0% | 100,0% |
| var. | -150 | 31 | 1901 | 402 | 2184 | -1866 | -8858 | 6031 | 1789 | -2904 |
| '91-'01 | -3,4% | 1,8% | 57,6% | 54,6% | 21,6% | -11,6% | -31,6% | 27,5% | 16,6% | -3,8% |

**Totale Comune di Venezia (*)**

| | UNITA' LOCALI | | | | | ADDETTI | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Com-mercio | Indu-stria | Altri Servizi | Istitu-zioni | Totale | Com-mercio | Indu-stria | Altri Servizi | Istitu-zioni | Totale |
| 1991 | 8352 | 3196 | 5165 | 1402 | 18115 | 31662 | 38855 | 38416 | 28026 | 136959 |
| | 46,1% | 17,6% | 28,5% | 7,7% | 100,0% | 23,1% | 28,4% | 28,0% | 20,5% | 100,0% |
| 2001 | 7977 | 3215 | 8277 | 1983 | 21452 | 28777 | 26115 | 41031 | 28789 | 124712 |
| | 37,2% | 15,0% | 38,6% | 9,2% | 100,0% | 23,1% | 20,9% | 32,9% | 23,1% | 100,0% |
| var. | -375 | 19 | 3112 | 581 | 3337 | -2885 | -12740 | 2615 | 763 | -12247 |
| '91-'01 | -4,5% | 0,6% | 60,3% | 41,4% | 18,4% | -9,1% | -32,8% | 6,8% | 2,7% | -8,9% |

(*) escluso Cavallino-Treporti

*Fonte: ns elaborazione su dati censuari ISTAT – Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia*

COMUNE DI VENEZIA - Assessorato all'Urbanistica -

**Tab. 15**

**Pellestrina – S.Pietro in Volta. Unità locali e addetti al 1991.**

| ATTIVITÀ | UNITÀ LOCALI | | ADDETTI | |
|---|---|---|---|---|
| pesca | 3 | 2,8% | 219 | 26,0% |
| Ind. alimentare | 3 | 2,8% | 11 | 1,3% |
| ind. legno | 5 | 4,7% | 8 | 1,0% |
| lav. min. non met. | 3 | 2,8% | 11 | 1,3% |
| cantieri | 2 | 1,9% | 112 | 13,3% |
| fabbr. mobili | 1 | 0,9% | 1 | 0,1% |
| prod. energia elettrica | 1 | 0,9% | 1 | 0,1% |
| edilizia | 8 | 7,5% | 42 | 5,0% |
| *TOT. INDUSTRIA* | *26* | *24,5%* | *405* | *48,2%* |
| commercio ingrosso | 2 | 1,9% | 15 | 1,8% |
| commercio dettaglio | 36 | 34,0% | 66 | 7,8% |
| alberghi e ristoranti | 15 | 14,2% | 114 | 13,6% |
| *TOT. COMMERCIO* | *53* | *50,0%* | *195* | *23,2%* |
| poste | 2 | 1,9% | 10 | 1,2% |
| intermed. finanziaria | 1 | 0,9% | 3 | 0,4% |
| noleggi | 2 | 1,9% | 2 | 0,2% |
| altre att. professionali | 1 | 0,9% | 1 | 0,1% |
| pubblica amministraz. | 4 | 3,8% | 20 | 2,4% |
| istruzione | 5 | 4,7% | 128 | 15,2% |
| sanità | 7 | 6,6% | 72 | 8,6% |
| att. ricreat. cult. sport | 4 | 3,8% | 4 | 0,5% |
| altri servizi | 1 | 0,9% | 1 | 0,1% |
| *TOT. SERVIZI* | *27* | *25,5%* | *241* | *28,7%* |
| *TOTALE GENERALE* | *106* | *100,0%* | *841* | *100,0%* |

*Fonte: ns elaborazione su dati censuari ISTAT – Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia*

**Tab. 16.1**

**Comune di Venezia. Attività nel sistema della cantieristica minore: suddivise per zona ed attività prevalente.**

| LOCALITA | COSTRUZIONE | % | RIMESSAGGIO | RIPARAZIONI | ACCESSORI | TOTALE |
|---|---|---|---|---|---|---|
| BURANO | 4 | 12% | | 1 | | 5 |
| CA' NOGHERA | | | 4 | | | 4 |
| CAMPALTO | 1 | 3% | 3 | 1 | | 5 |
| CANNAREGIO | 3 | 9% | 4 | 2 | | 9 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| NORD | | | | | | |
| FUSINA | 2 | 6% | 2 | 1 | 1 | 6 |
| GIUDECCA | 6 | 18% | | 7 | 1 | 14 |
| LIDO | 1 | 3% | 2 | 4 | | 7 |
| MARGHERA | 1 | 3% | | | | 1 |
| MESTRE | | | 2 | | | 2 |
| MURANO | 3 | 9% | 3 | 5 | | 11 |
| PELLESTRINA | 3 | 9% | | | | 3 |
| S. GIULIANO | 2 | 6% | 3 | 1 | | 6 |
| S. PIETRO CASTELLO | 2 | 6% | 2 | 6 | | 10 |
| VENEZIA CS | 5 | 15% | 1 | 3 | | 9 |
| TOTALE | 33 | 100% | 26 | 31 | 2 | 92 |

*Fonte: indagine COSES 2002*

*Elaborazione: COSES 2002*

COMUNE DI VENEZIA - Assessorato all'Urbanistica -

**Tab. 16.2**

**Comune di Venezia. Attività nel sistema della cantieristica minore: addetti suddivisi per zona ed attività prevalente.**

| LOCALITA' | COSTRUZIONE | % | RIMESSAGGIO | RIPARAZIONI | ACCESSORI | TOTALE |
|---|---|---|---|---|---|---|
| BURANO | 17 | 5,0% | | 2 | | 19 |
| CA' NOGHERA | | 0,0% | | | | |
| CAMPALTO | 15 | 4,4% | | 2 | | 17 |
| CANNAREGIO NORD | 24 | 7,0% | | | | 24 |
| FUSINA | 35 | 10,2% | | | | 35 |
| GIUDECCA | 44 | 12,9% | | 7 | | 51 |
| LIDO | | 0,0% | | | | |
| MARGHERA | 35 | 10,2% | | | | 35 |
| MESTRE | | 0,0% | | | | |
| MURANO | 18 | 5,3% | 7 | 15 | | 40 |
| PELLESTRINA (*) | 116 | 33,9% | | | | 116 |
| S. GIULIANO | 10 | 2,9% | | | | 10 |
| S. PIETRO CASTELLO | 11 | 3,2% | 8 | 4 | | 23 |
| VENEZIA CS | 17 | 5,0% | 2 | 8 | | 27 |
| TOTALE | 342 | 100,0% | 17 | 38 | | 397 |

(*) incluso il cantiere De Poli, con circa 100 addetti diretti, cui se ne aggiungono circa 700 nell'indotto.

*Fonte: indagine COSES 2002*

*Ns rielaborazione dei dati COSES 2002*

Calcolo del dimensionamento e verifica degli standards

Il calcolo del **dimensionamento**, che è la base per la verifica degli standards ossia della dotazione di spazi ad uso pubblico (verde, istruzione, attrezzature collettive, parcheggi) previsti nello strumento urbanistico, si fonda sull'applicazione dei dettami normativi della L.R. 61/1985. Tale dimensionamento corrisponde alla *capacità residenziale teorica di P.R.G.*, che si ottiene sommando ad eventuali nuovi abitanti insediabili, il numero maggiore tra i residenti attualmente insediati e il 75% dei vani abitabili esistenti, con il limite di un abitante a vano.

Si è proceduto innanzitutto al calcolo dei *nuovi abitanti insediabili*, sulla base del parametro di 150 mc/ab., distinguendo tra lotti interclusi in zone di completamento (B1, B2, B3, C1.1, C1.2) e aree di nuova edificazione (zone C2, C2 RS, PdR) previste dalla presente Variante, come evidenziato nel prospetto alla pagina seguente. Si tratta in complesso di 562 nuovi abitanti, di cui 133 in lotti interclusi e 429 in aree di nuova edificazione. Rispetto al regime edificatorio, il 61% dei nuovi abitanti si riferiscono ad interventi di iniziativa privata e il 39% ad interventi di iniziativa pubblica (P.E.E.P.).

Il numero degli *attuali residenti*, 4.327 unità, è stato desunto dal dato più recente dell'Anagrafe della Popolazione (dicembre 2004). Per i *vani abitabili*, non essendo ancora disponibile il dato censuario ISTAT 2001, si è utilizzato quello del 1991, aumentato del 5% per tenere conto dell'incremento effettivo del parco abitativo nel periodo intercensuario e riferito, secondo la definizione ISTAT, alle stanze "adibite ad abitazione" censite in abitazioni occupate e non occupate. Si tratta di 5.984 vani, il cui 75%, pari a 4.488 (cifra superiore sia pur di poco a quella degli attuali residenti), va dunque sommato ai nuovi abitanti insediabili.

Da questi calcoli (vedi prospetto successivo) risulta una capacità insediativa residenziale di 5050 *abitanti teorici*, che si ritiene possa essere congruente con l'obiettivo di recupero della funzione abitativa, cosa possibile ipotizzando nel medio-lungo periodo un'inversione degli attuali trend demografici negativi, attraverso un freno all'esodo ed un "ringiovanimento" nella struttura per classi di età della popolazione.

Infine, sempre quanto disposto dalla L.R. 61/1985 in materia di **verifica degli standards**, si è proceduto al calcolo del *fabbisogno di aree per servizi di quartiere* nei tipi e nelle quantità minime previste dalla L.R. 61/1985, moltiplicando i rapporti mq/abitante fissati dalla vigente normativa per il numero di abitanti teorici: in complesso risulta un fabbisogno di 138.875 mq, a fronte di una complessiva *dotazione di aree per servizi*

*esistenti e di progetto* previste dalla presente Variante al PRG di circa 140.205 mq, con un *saldo* positivo 206 mq (vedere prospetti alle pagine seguenti).

Tale saldo risulta dalla compensazione tra voci "in passivo" (istruzione -9.343 mq) e voci "in attivo" (attrezzature di interesse comune +6.879 mq e parco-gioco-sport +826 mq e parcheggi +3.886). Nel valutarlo, occorre tenere presente che:

- ildeficit di aree per l'istruzione dell'obbligo e pre-obbligo (scuole materne, asili nido) è puramente teorico in quanto l'attuale (e futura) struttura per età della popolazione comporta una necessità di spazi nettamente inferiore rispetto ad uno standard metri quadri/abitante ormai anacronistico;
- Le aree per "parco-gioco-sport", sono ulteriormente incrementate dalla disponibilità di aree a "parco territoriale" (S.Maria del Mare, Ca' Roman), pari a ben 672.168 mq che, benché classificate tra i servizi sovracomunali, sono comunque direttamente fruibili dai residenti.

Infine è da segnalare oltre alla sopracitata dotazione di aree a parco, l'esistenza di 92.894 per attrezzature di interesse comune a scala territoriale (colonie ed istituzioni religiose a S.Maria del Mare e a Ca' Roman, centro di ricerca SIRAP, ospedale).

COMUNE DI VENEZIA - Assessorato all'Urbanistica

## V. PRG PER L'ISOLA DI PELLESTRINA - VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

**Nuovi abitanti insediabili per zona di P.R.G.**

| Zona di P.R.G. | Abitanti | | | Volume |
|---|---|---|---|---|
| | iniziativa | | tot. | |
| | privata | pubblica | | |
| LOTTI INTERCLUSI IN ZONE: | | | | |
| B1, B2, B3, C1.1, C1.2 | 133 | - | 133 | 19.962 |
| AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE: | | | | |
| C2 n° 2 - P.E.E.P. di Portosecco (scheda n. 4) | - | 29 | 29 | 4.416 |
| C2 n° 3 - P.E.E.P. di Portosecco (scheda n. 6) | - | 29 | 29 | 4.416 |
| *C2 n° 4 – P.E.E.P. di Pellestrina (scheda n. 26)* | | *29* | *29* | *4.416* |
| C2 - P.E.E.P. di Portosecco centro (scheda n. 7) | - | 132 | 132 | 19.869 |
| C2RS n°1 - S.Pietro in Volta (scheda n. 3) | 20 | - | 20 | 2.957 |
| C2RS n°2 - S.Antonio (scheda n. 12) | 25 | - | 25 | 3.744 |
| C2RS n°3 - Calle Brasiola (scheda n. 14) | 7 | - | 7 | 1.080 |
| C2RS n°4 c/o Scuola Zendrini (scheda n. 16) | 8 | - | 8 | 1.260 |
| C2RS n°5 - Sestiere Vianelli (scheda n. 17) | 21 | - | 21 | 3.150 |
| *C2RS n°6 – S.Pietro in Volta (scheda n. 25)* | *10* | | *10* | *1.560* |
| PdR ex cantiere Schiavon S.Pietro in Volta (scheda n. 21) | *63* | *-* | *63* | *9.480* |
| PdR in Sestiere Zennari Sestiere Zennari (scheda n. 15) | 12 | - | 12 | 1.890 |
| PdR in Sestiere Scarpa Sestiere Scarpa (scheda n. 11) | 28 | - | 28 | 4.264 |
| **Tot.** | ***343*** | ***219*** | ***562*** | ***84.940*** |
| | ***61%*** | ***39%*** | **100%** | |

## V. PRG PER L'ISOLA DI PELLESTRINA - VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

COMUNE DI VENEZIA - Assessorato all'Urbanistica

### Calcolo della capacità insediativa residenziale teorica

| | |
|---|---|
| Residenti al 31/12/2004 | 4.327 |
| Vani abitabili (1) | 5.984 |
| 75% vani abitabili | 4.488 |
| Nuovi abitanti insediabili | *562* |
| Abitanti teorici (2) | *5.050* |

### Dimensionamento delle aree per servizi di quartiere (mq)

| | FABBISOGNO (3) | | DOTAZIONE (4) | | | SALDO (5) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Destinazione | mq/ab | superficie totale | superficie esistente | superficie progetto | superficie totale | superficie totale |
| Istruzione (a) | 4,5 | *22725* | 12.923 | 0 | 12.923 | -9.343 |
| Attrezz. interesse comune (b) | 4,5 | *22725* | 26.570 | 2.575 | 29.145 | 6.879 |
| Parco-gioco-sport (c) | 15,0 | *75.750* | 36.551 | *40.025* | *76.576* | *826* |
| Parcheggio (d) | 3,5 | *17.675* | 1.044 | *20.517* | *21.561* | *3.886* |
| Totale (a) + (b) + (c) + (d) | 27,5 | *138.875* | 77.088 | *63.117* | *140.205* | *2.248* |

| Note: | |
|---|---|
| (1) | Per il calcolo dei vani abitabili, non essendo ancora disponibile il dato censuario ISTAT 2001, si è utilizzato quello del 1991, aumentato del 5% per tenere conto dell'incremento effettivo del parco abitativo nel periodo intercensuario e riferito, secondo la definizione ISTAT, alle stanze "adibite ad abitazione" censite in abitazioni occupate (con esclusione quindi delle "cucine" e delle stanze adibite "ad altro uso"), nonchè alle stanze censite in abitazioni non occupate. |
| (2) | Gli abitanti teorici, ai sensi dell'art. 22 LR 61/1985, sono dati dal valore maggiore tra il numero dei residenti insediati e il 75% dei vani abitabili esistenti (purchè non si superi il rapporto di un abitante vano), cui si aggiungono i nuovi abitanti insediabili (calcolati nella misura di un abitante ogni 150 mc di volume edificabile, salvo arrotondamenti). |
| (3) | Il fabbisogno di aree per servizi di quartiere per ciascun tipo di attrezzatura è calcolato moltiplicando i rapporti mq/abitante fissati dalla normativa vigente per il numero di abitanti teorici. |
| (4) | Il calcolo della dotazione di aree per servizi di quartiere è effettuato sulla base delle superfici esistenti e di progetto previste dalla Variante al PRG. |
| (5) | – Nel valutare il saldo tra fabbisogno e dotazione di aree per servizi di quartiere, occorre |

| | |
|---|---|
| | tenere presente che: il deficit di aree per l'istruzione è puramente teorico in quanto l'attuale (e futura) struttura per età della popolazione comporta una necessità si spazi nettamente inferiore allo standard; *Le aree per "parco-gioco-sport", sono ulteriormente incrementate dalla disponibilità di aree a "parco territoriale" (S.Maria del Mare, Ca' Roman), pari a ben 672.168 mq che, benché classificate tra i servizi sovracomunali, sono comunque direttamente fruibili dai residenti.* |

**Dotazione complessiva di aree per servizi sovracomunali (mq)**

| Destinazione | superficie esistente | superficie progetto | superficie totale |
|---|---|---|---|
| Istruzione superiore | 0 | 0 | 0 |
| Attrezzature d'interesse comune | 92.894 | 0 | 92.894 |
| Parco territoriale | 0 | 672.168 | 672.168 |

COMUNE DI VENEZIA
Assessorato all'Urbanistica

**Attuazione del piano vigente: V.P.R.G. per l'isola di Pellestrina 1994**

Aree edificabili residenziali

Valutazioni generali:

In sede di analisi dell'organizzazione fisica del territorio edificato per esigenze abitative, si è fatto riferimento ai punti 1.9.3 e 1.9.7 dell'Atto di Indirizzo che di seguito si riporta:

*1.9.3 I Centri storici*

*Per quanto riguarda gli aspetti normativi, per le aree dei Centri Storici (zona A) vengono dettate prescrizioni a scala urbana e a scala edilizia atte a tutelare l'integrità storica del patrimonio edilizio e insediativo. In effetti dal 1970 al 2000, il comparto dell'edilizia minore storico-monumentale di Pellestrina complessivamente non ha subito manomissioni o perturbazioni nei suoi aspetti fondamentali. Solo particolari marginali, come l'uso di infissi, controfinestre, bussole in materiali incongrui, o superfetazioni a volte più consistenti come verande o addizioni recenti di volumetrie soprattutto ai piani terra, hanno comportato peggioramenti alla situazione complessiva, tali però da essere recuperabili con interventi mirati e con uso attento di materiali coerenti con l'ambiente.*

*Per le aree in zone A soggette all'invasione delle maree, è stata introdotta una normativa speciale, per la salvaguardia dalle acque alte che invadevano periodicamente l'isola. Al fine di garantire l'abitabilità degli alloggi e di altre attività ai piani terra è stato consentito l'innalzamento del pavimento fino ad m 1.30 sul medio mare con conseguente traslazione dei solai ai piani superiori, se necessario, per garantire l'altezza minima dei vani abitati a m 2.20. Con delibera n. 35 del 20.02.1995 il Comune ha provveduto ad individuare tutti gli edifici con piano terra al di sotto del limite di m 1.30, che di fatto potevano accedere alla normativa prevista con innalzamento dei solai. Ora il fenomeno dell'acqua alta è eliminato fino alla quota di m 1.60 dalle opere di difesa realizzate dal Magistrato alle Acque per tutte le parti*

COMUNE DI VENEZIA - Assessorato all'Urbanistica -

*storiche dell'isola di Pellestrina e tendenzialmente il completamento dei marginamenti anche fuori delle zone abitate garantirà la salvaguardia di tutta l'isola. Tuttavia permane in molti casi il problema delle ridotte e ridottissime altezze dei solai originari e quindi di soluzioni da individuare, in accordo con la Soprintendenza ai BB.AA. per rendere compatibili le abitazioni con più moderne condizioni di residenzialità.*

*1.9.7 Le zone di espansione residenziali.*

*L'aspetto più significativo della normativa riguarda l'edificazione residenziale in zone di espansione articolato per unità minime di intervento, "i comparti" ai sensi della L.R. 40/80 con concessione diretta ai proprietari dei suoli riuniti in consorzi obbligatori e convenzionati con il Comune. Ciò allo scopo di favorire interventi unitari e omogenei per l'attuazione dei principi morfologici e tipologici già evidenziati dal Piano Particolareggiato precedente (approvazione del 27/02/1979) . Vi è da dire, peraltro, che alcuni ambiti edificatori in comparto sono stati stralciati in sede di approvazione regionale, rispetto al piano precedente perchè le relative aree erano state occupate nel frattempo da costruzioni abusive, poi leggittimate dalla variante stessa, in tal modo rendendo impossibile l'obiettivo di riproporre, sia pur in forme moderne, il sistema originario del rapporto tra calle e costruzioni longitudinali lungo ambedue i fronti. Talchè si assiste in alcuni casi a singoli episodi non completati che mal si integrano nel contesto. I comparti realizzati o regolarmente assentiti sono 14 su 41 che di fatto corrispondono a mc 36.175 su un totale di mc 92.616 possibili. Le difficoltà operative per l'attuazione del piano si possono far risalire, innanzi tutto alla polverizzazione in alcuni casi del regime proprietario con impossibilità di un accordo tra soggetti interessati, alla soddisfazione del proprio bisogno abitativo di alcuni proprietari fondiari che hanno attuato solo l'unità minima di comparto (un lotto di 2 o 3 appartamenti) utilizzando la restante area come giardino di pertinenza, alle oggettive difficoltà burocratiche di gestione delle operazioni di convenzionamento ed espropriazione delle parti non consorziate, alla mancanza di soggetti imprenditoriali locali in grado di accollarsi il rischio operativo a fronte di una forte rigidità alla acquisizione dei lotti e/o dei prezzi elevati degli stessi.*

Stato di fatto e previsioni della vigente V.P.R.G. per l'isola di Pellestrina (elementi quantitativi dell' attuazione del Piano):

COMUNE DI VENEZIA - Assessorato all'Urbanistica -

In questa sede si sottopongono a verifica lo stato di fatto e le previsioni di Piano vigente al fine di ottemperare a quanto previsto dall'art. 22, comma 3, della Legge Regionale n° 61/85.
Come già detto nell'Atto di Indirizzo, la V.P.R.G. vigente, adottata il 20.07.1984 con D.C.C. n°1089 ed approvata dalla Regione, con modifiche d'ufficio il 05.07.7994 con D.G.R.V. n°3078, non assume per i parametri edificatori quanto previsto dal D.M. 1444/68 nè quelli previsti dalla L.R. 61/85.

Parametri di riferimento

Nel P.R.G. vigente si assume come parametro volumetrico 100mc/abitante, invece di 150mc/abitante; inoltre la zonizzazione non risponde ai criteri dell'articolo 2 del D.M. 1444/68, sia nella denominazione di zona, essendo considerate solo le zone omogenee A, per il Centro storico e B per tutto il resto dell'isola, suddivisa in sottozona B1 di ristrutturazione edilizia, B2 di ristrutturazione urbanistica, B3 di nuova edificazione di completamento, B4 di nuova edificazione di espansione, B5 aree produttive, B6 aree per servizi e impianti pubblici e di interesse pubblico, B7 aree agricole, B8 aree di protezione idrogeologica naturalistica ed ambientale, sia negli indici di cui ai punti a) e b) del succitato articolo.
Il calcolo dello standard, pur risultando gli stessi coerenti con le quantità previste dall'articolo 25 della Legge Regionale 61/85, non sono esplicitati secondo le categorie del D.M. 1444/68.
Per quanto riguarda le aree di espansione edilizia (B4) il Piano vigente consente la realizzazione, attraverso intervento diretto, di 41 comparti edilizi, senza sottoporre tali interventi a strumento urbanistico attuativo.
La particolare procedura del piano, così come licenziato dalla Regione che , di fatto, ha recepito le scelte strategiche del P.P. precedente, redatto in osservanza di quanto previsto dalla Legge Speciale 171/1973, adeguandolo allo stato di fatto che nel corso degli anni si è determinato a seguito di innumerevoli interventi abusivi e consentendo la crescita edilizia in aree inedificate che, secondo successivi parametri edilizi, si sono definite di espansione comportando la realizzazione di volumetrie edilizie senza alcuna dotazione obbligatoria di servizi sia pubblica che privata.

COMUNE DI VENEZIA - Assessorato all'Urbanistica -

Ciò ha comportato un indice di copertura notevole, benché l'indice edilizio sia stato mantenuto basso perché l'altezza massima consentita non supera m. 6,5 (vale a dire due piani).
Per quanto riguarda i lotti interclusi (B3), si è ipotizzato un rapporto di copertura pari a 0,25 mq/mq ed un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1,5 mc/mq, nonché un altezza max di m. 6,5, in conformità all'altezza max prevista nelle zone B4.

Analisi dello stato di fatto delle aree edificabili:

**Zona B1**

La sottozona Bl, di ristrutturazione edilizia, che corri-sponde all'area di espansione edilizia compresa tra il 1830 e il 1940.
Comprende aree situate alle spalle del centro storico (zona A) e a suo diretto contatto, ed è costituita da edifici esistenti non caratterizzati da qualità tali da doverne prescrivere la conservazione integrale. In essa gli interventi sono limitati alla ristrutturazione edilizia nell'ambito dei lotti esistenti.

**Zona B2**

La sottozona B2 di ristrutturazione urbanistica corrisponde all'area di espansione edilizia posteriore al 1940). La sottozona è costituita da complessi edilizi recenti, prevalentemente abusivi, localizzati ai margini del tessuto edilizio storico, ma con esso strettamente connessi in modo tale che solo un intervento di ristrutturazione urbanistica, finalizzato alla demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti e di complessi aventi un impianto urbanistico tutto diverso rispetto a quello attuale e più omogeneo con le caratteristiche strutturali e morfologiche del tessuto urbano storico, può garantire una sufficiente tutela.
L' analisi delle parti di territorio relative all'edilizia abusiva, ha prodotto l'individuazione di indici di superficie coperta (mq/mq), di cubatura fondiaria" (mc/mq) e l'altezza di m. 6,5, corrispondente a quella media rilevata. Tali indici sono stati utilizzati anche per l'impostazione della normativa che regolamenta gli interventi edilizi nelle zone di completamento (Zone B3).
Gli interventi in tale area vanno assoggettati a strumento urbanistico attuativo e prima della formazione di tale strumento sono ammessi solo

COMUNE DI VENEZIA - Assessorato all'Urbanistica -

interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia nell'ambito dei parametri edilizi e delle destinazioni esistenti.
In tale area gli interventi richiesti sono stati esclusivamente quelli previsti in assenza di piano attuativo, confermando in tale modo la consistenza della volumetria esistente.

**Zona B3**

Sottozona B3 di nuova edificazione di completamento, comprende aree, attualmente inedificate od occupate da manufatti precari, generalmente intercluse tra, lotti di dimensioni medie o piccole, residui di precedenti lottizzazioni e le zone B2.
Esse sono prevalentemente localizzate ai margini del tessuto edilizio storico con l'obiettivo di completare la connessione con quest'ultimo con la precedente Sottozona B2 di ristrutturazione urbanistica.
L' "Allegato 4" alla relazione della vigente V.P.R.G. per l'isola di Pellestrina, contiene l'analisi dell'edilizia esistente e delle possibilità di edificazione nelle zone di completamento e di ristrutturazione urbanistica ed anche il calcolo delle volumetrie edificabili nei lotti di comletamento, ove al fine di valutare la cubatura realizzabile, si è ipotizzato un rapporto di copertura pari a 0,25 mq/mq ed un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1,5 mc/mq, nonché un altezza max di m. 6,5, in conformità all'altezza max prevista nelle zone B4.
In sede normativa si è poi deciso di definire l'indice di fabbricabilità fondiaria (1,5 mc/mq) e di non prescrivere il rapporto di cubatura ma di limitarsi al rispetto dei distacchi previsti dall'attuale legislazione in materia.
La seguente tabella n° 1 riporta, per ciascun lotto, codificato con lettera, i metri quadri disponibili e la volumetria edificabile.
Dalla sua lettura si evince che, per quanto concerne l'attuazione del piano nella zona B3, l'indagine svolta nell'anno 2000, ha evidenziato che solo il 39% circa dei lotti è stato edificato.
Per quelli non attuati si può rilevare che alcuni risultano di ridotte dimensioni dopo l'applicazione del D.M. 1444 sulle distanze, altri essendo di pertinenza dell'abitazione sono utilizzati a giardino, altri invece sono utilizzati per coltivazioni ad orto od a coltivazioni pregiate (carciofaie).
Risultano edificati mq. **5.416** su mq. **15.737** disponibili, con un disavanzo di mq.**10.321**, per una cubatura realizzata di mc. **8.020** su mc. **23.500** disponibili, con un disavanzo di mc.**15.480**.
Attribuendo mc. 150 ad abitante, risultano insediati **53** abitanti su **156** insediabili, con un disavanzo di **103** abitanti.

COMUNE DI VENEZIA - Assessorato all'Urbanistica -

**Tabella n°1 riassuntiva degli interventi nella zona B3**

if = 1,5 mc/mq

| lotto | edificato mq. | edificato mc. | non edificato mq. | non edificato mc. |
|---|---|---|---|---|
| **A** | 451 | 677 | | |
| **B** | 425 | 638 | | |
| **C** | | | 512 | 768 |
| **D** | | | 700 | 1050 |
| **D1** | 500 | 750 | | |
| **E** | | | 1075 | 1612 |
| **F** | | | 960 | 1440 |
| **G** | 500 | 750 | 1340 | 2010 |
| **H** | | | 588 | 882 |
| **I** | | | 476 | 714 |
| **L** | 540 | 810 | | |
| **M** | | | 551 | 826 |
| **N** | 540 | 810 | | |
| **O** | 396 | 489 | | |
| **P** | 480 | 720 | | |
| **Q** | | | 483 | 724 |
| **R** | 384 | 576 | | |
| **S** | | | 480 | 720 |
| **T** | | | 1200 | 1800 |
| **U** | | | 396 | 594 |
| **V** | | | 396 | 594 |
| **Z** | | | 364 | 546 |
| **K** | 1200 | 1800 | 800 | 1200 |
| | | | | |
| **totale** | **5416** | **8020** | **10321** | **15480** |

**totale mq. 15737**
**totale mc. 23500**

**Zona B4**

Gli interventi di nuova edificazione per la realizzazione di complessi ad uso residenziale, indicati nella V.P.R.G. come Sottozona B4 di nuova espansione, avranno la pecularietà di creare un nuovo tessuto urbanistico capace di integrarsi a quello storico circostante, mediante la realizzazione di case a schiera da edificarsi in aderenza alle carizzade antiche o di nuova formazione.

Questi interventi vengono previsti per il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- Soddisfacimento del fabbisogno abitativo pregresso;
- Soddisfacimento del fabbisogno abitativo che si crea con la formazione di nuovi nuclei famigliari;
- Incentivazione al rientro delle famiglie che nel tempo si sono allontanate dall'isola.

All'interno della sottazona B4 della V.P.R.G., sono individuate le aree edificabili, così come previsto dal P.P., decaduto, da suddividersi in unità minime d'intervento e relative aree di pertinenza, intendendosi per unità minime d'intervento la porzione minima di edificio che può essere realizzata e che può contenere a seconda della dimensioni più unità immobiliari.

I 41 piani di comparto sono quelli previsti dal P.P. per l'isola di Pellestrina. La scarsa attuazione degli stessi è stata determinata dalla frammentazione della proprietà o per l'avvenuta sanatoria di unità edilizia insistente all'interno dell'area edificabile del comparto che non consente di posizionare l'unità minima di 25 m.

**Comparti realizzati o in via di realizzazione:**

Comparto n° 5 S.Piero in Volta
Comparto 8-9-11 S.Piero in Volta
Comparto 18 S.Piero in Volta
Comparto 19 S.Piero in Volta
Comparto 26-27-28 S.Piero in Volta (comparti di iniziativa pubblica)
Comparto 32 Pellestrina
Comparto 33 Pellestrina
Comparto 35 Pellestrina
Comparto 36 Pellestrina

COMUNE DI VENEZIA - Assessorato all'Urbanistica -

**Tabella n°2 riassuntiva degli interventi nella zona B4**

| comparto | edificato mq. | edificato mc. | non edificato mq. | non edificato mc. | |
|---|---|---|---|---|---|
| **1** | | | 900 | 1.976 | |
| **2** | | | 784 | 2.275 | |
| **3** | | | 561 | 1.235 | |
| **4** | | | 561 | 1.235 | |
| **5** | 1.311 | 2.372 | | | |
| **6** | | | | | |
| **7** | | | | | |
| **8** | 455 | 1.365 | | | |
| **9** | 640 | 1.579 | | | |
| **10** | | | 627 | 1.881 | |
| **11** | 560 | 1.677 | | | |
| **12** | | | 560 | 1.677 | |
| **13** | | | 960 | 2.370 | |
| **14** | | | | | |
| **15** | | | 656 | 1.968 | |
| **16** | | | 450 | 1.235 | |
| **17** | | | 629 | 1.235 | |
| **18** | 1.720 | 4.251 | | | |
| **19** | 2.560 | 5.876 | | | |
| **20** | | | 1.185 | 3.555 | |
| **21** | | | 1.520 | 3.854 | |
| **22** | | | 1.615 | 4.101 | |
| **23** | | | 1.425 | 3.903 | |
| **24** | | | 309 | 988 | |
| **25** | | | 320 | 1.344 | |
| **26** | 718 | 2.766 | | | P.E.E.P. |
| **27** | 452 | 1.581 | | | |
| **28** | 1.390 | 3.211 | | | |
| **29** | | | 1.271 | 3.166 | |
| **30** | | | 1.309 | 3.452 | |
| **31** | | | 2.220 | 3.705 | |
| **32** | 2.320 | 5.733 | | | |
| **33** | 1.395 | 4.185 | | | |
| **34** | | | | | |
| **35** | 663 | 1.579 | | | |
| **36** | | 1300 | 1.248 | 1963 | |
| **37** | | | 429 | 1.287 | |
| **38** | | | 544 | 1.287 | |
| **39** | | | 697 | 1.287 | |
| **40** | | | 1.020 | 2.717 | |
| **41** | | | 532 | 1.445 | |
| Totale comp. privati | 11.624 | 29.917 | 17.698 | 42.288 | |
| Totale comp. pubblici | 2.560 | 7.558 | 4.634 | 12.853 | |
| Totale | **14.184** | **36.175** | **22.332** | **56.441** | |

Dal

| | |
|---|---|
| Totale mq. disponibili comparti privati | 29.322 |
| Totale mq. disponibili compartipubblici | 7.194 |
| Totale | **36.516** |
| | |
| Totale mc. disponibili comparti privati | 72.205 |
| Totale mc. disponibili comparti pubblici | 20.411 |
| Totale | **92.616** |

COMUNE DI VENEZIA - Assessorato all'Urbanistica -

**Comparti di iniziativa privata**

Risultano edificati mq. **12872** su mq. **29322** disponibili, con un disavanzo di mq.**16450**, per una cubatura realizzata di mc. **29917** su mc. **72205** disponibili, pari al 41.3%, con un disavanzo di mc.**42288**.

Attribuendo mc. 150 ad abitante, risultano insediati **199** abitanti su **481** insediabili, con un disavanzo di **282** abitanti.

**Comparti di iniziativa pubblica**

Risultano edificati mq. **2560** su mq. **7194** disponibili, con un disavanzo di mq.**4634**, per una cubatura realizzata di mc. **7558** su mc. **20411** disponibili, pari al 37%, con un disavanzo di mc.**12853**.

Attribuendo mc. 150 ad abitante, risultano insediati **50** abitanti su **136** insediabili, con un disavanzo di **86** abitanti.

**Comparti di iniziativa pubblica e privata** (totale generale)

Risultano edificati mq. **15432** su mq. **36516** disponibili, con un disavanzo di mq.**21084**, per una cubatura realizzata di mc. **37475** su mc. **92616** disponibili, pari al 40.4%, con un disavanzo di mc.**56411**.

Attribuendo mc. 150 ad abitante, risultano insediati **249** abitanti su **617** insediabili, con un disavanzo di **376** abitanti.

Analisi riassuntiva della nuova edificazione prevista dal P.R.G. vigente

La successiva tabella n°3 riassume gli interventi realizzati nella zona B3 ed in quella B4.

La prima colonna riporta i mq. edificati in ciascuna delle due aree e la relativa somma che risulta pari a 19.500 mq. , la seconda riporta quelli non edificati, pari a 32.653 mq. non utilizzati su un totale complessivo di mq. 51.753, come riportato nella terza colonna.

Nella quarta, quinta e sesta colonna sono riportati rispettivamente i mc realizzati, quelli non realizzati ed il totale delle due voci.

Dalla lettura di quest'ultima tabella risulta evidente la difficoltà ad edificare in entrambe le zone di espansione, sia che si tratti di lotti interclusi sia di istituzione del comparto edilizio dell'area B4, infatti su un totale di 116.116 mc disponibili, ne sono stati edificati solo 44.195, pari al 37.9%.

Nella seconda parte della tabella sono stati calcolati gli abitanti insediabili, utilizzando il parametro di 150 mc/abitante. Nella prima colonna è riportato il numero degli abitanti insediati 294, rispetto i metri cubi edificati, nella seconda è riportato il numero degli abitanti 479 insediabili se tutta la residua volumetria disponibile fosse stata edificata.

**Tabella n°3 riassuntiva degli interventi in area B3 e B4**

**Aree edificabili**

| | edificato mq. | non edificato mq. | **Totale mq.** | edificato mc. | non edificato mc. | **Totale mc.** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Area B3** | 5.416 | 10.321 | **15.237** | 8.020 | 15.480 | **23.500** |
| **Area B4** | 14.184 | 22.332 | **36.516** | 37.475 | 55.141 | **92.616** |
| **Totale complessivo** | 19.600 | 32.653 | **51.753** | 44.195 | 71.921 | **116.116** |

**Abitanti**

| | Ab. insediati | Ab. residui | **Tot. abitanti** |
|---|---|---|---|
| **Area B3** | 53 | 103 | **156** |
| **Area B4** | 241 | 376 | **617** |
| **Totale complessivo** | 294 | 479 | **773** |

**Verifica delle zone territoriali omogenee ai sensi del 2° comma, punto B) e C) del DM 1114/68**

Volumetria residenziale prevista dalla V.P.R.G. vigente

Per dimensionare la volumetria della V:P:R:G: per l'isola di Pellestrina, sono state considerate le seguenti categorie:

-Volumetria legittima realizzata prima della redazione del P.P*. mc. 368.000

-Volumetria realizzata abusivamente** mc. 151.000

COMUNE DI VENEZIA - Assessorato all'Urbanistica -

| | |
|---|---|
| -Volumetria aggiuntiva nelle zone di ristrutturazione urbanistica B1*** | mc. 14.500 |
| -Volumetria della zona di completamento B3 | mc. 23.500 |
| -Volumetria della nuova edificazione di espansione e ricadente in lotti non compromessi da costruzioni abusive B4**** | mc. 93.000 |
| | mc 650.000 |

Note:

*- Il P.P. per l'isola di Pellestrina risulta decaduto nel momento in cui si avviano gli studi preliminari per la nuova variante di Pellestrina.

**- Uno degli obiettivi che i progettisti si sono posti nella redazione della V.P.R.G. per l'isola di Pellestrina è quello di porre le premesse per poter procedere ai sensi della legislazione vigente, alla sanatoria delle costruzioni eseguite senza concessione edilizia.

***- Il dato può essere considerato solo per quanto riguarda la zona di completamento, denominata "sottozona B3" per la quale è prevista una volumetria di mc. 23.500, in quanto nella zona di ristrutturazione urbanistica non è consentita alcuna volumetria "aggiuntiva" essendo gli interventi consentiti, in tale zona, esclusivamente di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia. L'eventuale nuova edificazione è prevista nell'ambito dei parametri edilizi esistenti ed è subordinata a formazione di piani attuativi .

****- La zona di nuova edificazione di espansione corrisponde alla "sottozona B4", che comprende le aree a ciò destinate dal vecchio P.P. di Pellestrina. L'analisi e la possibilità edificatoria delle suddette aree sono indicate nell''allegato 5 alla V.P.R.G., costituito dagli estratti cartografici del vecchio P.P. di Pellestrina e dai dati relativi al dimensionamento degli interventi.

Volumetria residenziale prevista dalla V.P.R.G. vigente

| | | |
|---|---|---|
| -Volumetria legittima realizzata prima della redazione del P.P. | mc. | 368.000 |
| -Volumetria aggiuntiva nelle zone di ristrutturazione urbanistica B1 | mc. | 151.000 |
| -Volumetria aggiuntiva nelle zone di ristrutturazione urbanistica B1 | mc. | 14.500 |
| -Volumetria effettivamente realizzata nelle zone di completamento B3 | mc. | 8.020 |
| -Volumetria effettivamente realizzata nella zona di espansione B4 | mc. | 36.175 |
| | mc | 577.695 |

Conclusioni:

Risulta, quindi, **inedificata**, pur prevista dal piano vigente, una volumetria di 72.305 mc. pari al 62.1% della volumetria realizzabile.

**Verifica delle zone territoriali omogenee**

Le successive tabelle n°4 e 5 sono riferite alla verifica delle zone territoriali omogenee.

Con la tabella n°4 è stato verificato l'indice di copertura fondiario Cf=Sc/Sf (comma B del DM 1444/68) dove per l' attribuzione di zona B, la superficie coperta degli edifici esistenti deve essere superiore al 12.5% della superficie fondiaria della zona, mentre per l'attribuzione di zona C la superficie coperta degli edifici esistenti deve essere inferiore al 12.5% della superficie fondiaria della zona. Si tratta comunque di una attribuzione teorica in quanto è necessario verificare, vedi tabella n° 5, anche la densità territoriale con indice di riferimento 1.5 mc/mq. (comma C del DM 1444/68).

Per l' attribuzione di zona B, la densità territoriale deve superare l'indice di 1.5 mc/mq, mentre per l' attribuzione di zona C, la densità territoriale deve essere inferiore a 1.5 mc/mq.

La tabella n° 6 mette a confronto l'indice di copertura fondiario e la densità territoriale per l'effettiva attribuzione delle zone omogenee B o C.

Tabella n° 4

## Analisi dell'edificato esistente esterno al Centro Storico

**Verifica delle zone territoriali omogenee ai sensi del 2° comma , punto B) e C) del D.M. 1444/68**

Indice di copertura fondiario Cf = Sc/Sf. **Zona B > 12,5% Zona C < 12,5**

| | | | Zona B1 | | Zona B2 | | Zona B3 | | Zona B4 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | n° | Area omogenea | Sup. fondiaria | Sup coperta degli edifici | Sup. fondiaria | Sup.coperta degli edifici | Sup. fondiaria | Sup.coperta degli edifici | Sup. fondiaria | Sup.coperta degli edifici | Totale Sup. fondiaria | Totale Sup. degli edifici | Indice di copertura fondiario % | Zona omogenea teorica |
| | 1 | lotti A + B + zona B2 | | | 2190.89 | 496.11 | 876.00 | 219.00 | | | 3066.89 | 715.11 | 23.32 | B |
| x | 2 | comparto 1-2 | | | | | | | 1684.00 | | 1684.00 | | 0.00 | C |
| | 3 | zona B1 | 945.74 | 127.59 | | | | | | | 945.74 | 127.59 | 13.49 | B |
| | 4 | zona B2 | | | 1088.38 | 157.83 | | | | | 1088.38 | 157.83 | 14.50 | B |
| | 5 | comparto 6 + zona B1 | 2896.55 | 503.57 | | | | | 365.00 | 1311.00 | 4207.55 | 1814.57 | 43.13 | B |
| x | 6 | comparto 3-4 | | | | | | | 1122.00 | | 1122.00 | | 0.00 | C |
| | 7 | zona B2 | | | 2235.12 | 379.82 | | | | | 2235.12 | 379.82 | 16.99 | B |
| | 8 | lotto C + zona B1 + B2 | 4392.94 | 1433.50 | 660.20 | 206.74 | 512.00 | | | | 5565.14 | 1640.24 | 29.47 | B |
| | 9 | lotto D + zona B2 | | | 3131.29 | 896.87 | 700.00 | | | | 3831.29 | 896.87 | 23.41 | B |
| | 10 | comparto 8-9-11 + zona B1 | 577.85 | 71.23 | | | | | 1555.00 | 711.00 | 2132.85 | 782.23 | 36.68 | B |
| x | 11 | comparto 10-12 | | | | | | | 1187.00 | | 1187.00 | | 0.00 | C |
| | 12 | lotto D1+zona B1+ B2 | 3987.37 | 692.29 | 2629.60 | 700.54 | 500.00 | | | | 7116.97 | 1392.83 | 19.57 | B |
| | 13 | zona B1 | 2025.00 | 240.00 | | | | | | | 2025.00 | 240.00 | 11.85 | C |
| x | 14 | comparto 13-17 | | | | | | | 3073.00 | | 3073.00 | | 0.00 | C |
| | 15 | zona B1 | 1732.69 | 311.63 | | | | | | | 1732.69 | 311.63 | 17.99 | B |
| | 16 | zona B1 | 1867.23 | 456.02 | | | | | | | 1867.23 | 456.02 | 24.42 | B |
| | 17 | comparto 18 | | | | | | | 1720.00 | 553.00 | 1720.00 | 553.00 | 32.15 | B |
| | 18 | zona B2 | | | 1000.00 | 135.00 | | | | | 1000.00 | 135.00 | 13.50 | B |
| | 19 | comparto 19 + zona B1 | 181.30 | | | | | | 2560.00 | 1026.00 | 2741.30 | 1026.00 | 37.43 | B |
| | 20 | lotto F e G + zona B1+B2 | 882.77 | 207.23 | 4696.00 | 1143.00 | 2800.00 | | | | 8378.77 | 1350.23 | 16.11 | B |
| x | 21 | comparto 20-23 | | | | | | | 2610.00 | | 2610.00 | | 0.00 | C |
| | 22 | zona B2 | | | 1477.23 | 240.00 | | | | | 1477.23 | 240.00 | 16.25 | B |
| x | 23 | comparto 24-25 | | | | | | | 629.00 | | 629.00 | | 0.00 | C |
| x | 24 | comparto 21-22-29-30 | | | | | | | 5615.00 | | 5615.00 | 0.00 | 0.00 | C |
| | 25 | comparto 26-27-28 | | | | | | | 2560.00 | 1072.00 | 2560.00 | 1072.00 | 41.88 | B |
| | 26 | zona B1 + zona B2 | 1794.70 | 168.12 | 939.11 | 158.74 | | | | | 2733.81 | 326.86 | 11.96 | C |
| | 27 | zona B2 | | | 3991.43 | 813.83 | | | | | 3991.43 | 813.83 | 20.39 | B |
| | 28 | zona B2 | | | 993.02 | 143.55 | | | | | 993.02 | 143.55 | 14.46 | B |
| | 29 | zona B2 | | | 438.07 | 144.54 | | | | | 438.07 | 144.54 | 32.99 | B |
| | 30 | lotto H + zona B2 | | | 1331.26 | 313.37 | 588.00 | | | | 1919.26 | 313.37 | 16.33 | B |
| | 31 | zona B2 | | | 2900.00 | 1157.76 | | | | | 2900.00 | 1157.76 | 39.92 | B |
| | 32 | zona B2 | | | 2645.01 | 847.77 | | | | | 2645.01 | 847.77 | 32.05 | B |
| | 33 | zona B1 | 2550.00 | 420.00 | | | | | | | 2550.00 | 420.00 | 16.47 | B |
| | 34 | lotto I+L+M+N+zona B1+B2 | 3811.01 | 1122.67 | 4191.39 | 1177.59 | 2107.00 | 270.00 | | | 9569.40 | 2570.26 | 26.86 | B |
| x | 35 | comparto 31 | | | | | | | 2220.00 | | 2220.00 | | 0.00 | C |
| | 36 | zona B1 | 540.00 | 55.00 | | | | | | | 540.00 | 55.00 | 10.19 | C |
| | 37 | lotto O+P + comparto 32 +zona B2 | | | 6961.99 | 1009.40 | 876.00 | 220.00 | 2320.00 | 1123.00 | 10157.99 | 2352.40 | 23.16 | B |
| | 38 | zona B1 | 371.08 | 127.49 | | | | | | | 371.08 | 127.49 | 34.36 | B |
| | 39 | comparto 33 + zona B2 | | | 2917.51 | 803.20 | | | 1395.00 | 756.00 | 4312.51 | 1559.20 | 36.16 | B |
| | 40 | zona B2 | | | 3071.52 | 835.37 | | | | | 3071.52 | 835.37 | 27.20 | B |
| | 41 | lotto Q+R+S + zona B1 + B2 | 221.64 | | 5031.55 | 1651.29 | 1347.00 | | | | 6600.19 | 1651.29 | 25.02 | B |
| | 42 | lotto T + zona B2 | | | 3224.37 | 905.49 | 1200.00 | | | | 4424.37 | 905.49 | 20.47 | B |
| | 43 | zona B2 | | | 4351.79 | 1085.79 | | | | | 4351.79 | 1085.79 | 24.95 | B |
| | 44 | zona B1 | 1821.85 | 610.71 | | | | | | | 1821.85 | 610.71 | 33.52 | B |
| | 45 | lotto E+comparto 35+zona B1+ B2 | 294.37 | 80.97 | 2063.47 | 879.61 | 1075.00 | | 663.00 | 233.00 | 4095.84 | 1193.58 | 29.14 | B |
| | 46 | lotto U+V +zona B2 | | | 1365.46 | 259.40 | 792.00 | | | | 2157.46 | 259.40 | 12.02 | C |
| x | 47 | comparto 36 | | | | | | | 429.00 | | 429.00 | 0.00 | 0.00 | C |
| | 48 | comparto 37+zona B1 | 1621.84 | 366.00 | | | | | 1248.00 | 200.00 | 2869.84 | 566.00 | 19.72 | B |
| x | 49 | comparto 38-39 | | | | | | | 1241.00 | | 1241.00 | 0.00 | 0.00 | C |
| | 50 | zona B1 + zona B2 | 1535.69 | 378.35 | 400.10 | 161.88 | | | | | 1935.79 | 540.23 | 27.91 | B |
| | 51 | zona B1 | 3947.23 | 1283.45 | | | | | | | 3947.23 | 1283.45 | 32.52 | B |
| x | 52 | comparto 40 | | | | | | | 1020.00 | | 1020.00 | 0.00 | 0.00 | C |
| | 53 | zona B1 + zona B2 | 984.50 | 192.09 | 3610.10 | 863.26 | | | | | 4594.60 | 1055.35 | 22.97 | B |
| | 54 | lotto Z+K+ B1+B2+comparto 41 | 779.95 | 317.15 | 22067.74 | 6174.02 | 4244.00 | 800.00 | 532.00 | 83.50 | 27623.69 | 7374.67 | 26.70 | B |

x comparti non edificati

COMUNE DI VENEZIA - Assessorato all'Urbanistica

Tabella n° 5

## Analisi dell'edificato esistente esterno al Centro Storico

**Verifica delle zone territoriali omogenee ai sensi del 2° comma , punto B) e C) del D.M. 1444/68**

Densità territoriale 1,5 mc/mq.

| | | | Zona B1 | | Zona B2 | | Zona B3 | | Zona B4 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | n° | Area omogenea | Sup. fondiaria | Volume | Sup. fondiaria | Volume | Sup. fondiaria | Volume | Sup. fondiaria | Volume | Totale Sup. fondiaria | Totale volume | Densità territoriale mc/mq | Volume residuo o eccedente |
| | 1 | lotti A + B + zona B2 | | | 2190.89 | **2604.57** | 876.00 | **1315.00** | | | 3066.89 | 3919.57 | **1.28** | **-0.22** |
| x | 2 | comparto 1-2 | | | | | | | 1684.00 | | 1684.00 | | **0.00** | |
| | 3 | zona B1 | 945.74 | **433.80** | | | | | | | 945.74 | 433.80 | **0.46** | **-1.04** |
| | 4 | zona B2 | 1088.38 | **473.49** | | | | | | | 1088.38 | 473.49 | **0.44** | **-1.06** |
| | 5 | comparto 5 + zona B1 | 2896.55 | **3273.20** | | | | | 1311.00 | **3933.00** | 4207.55 | 7206.20 | **1.71** | **0.21** |
| x | 6 | comparto 3-4 | | | | | | | 1122.00 | | 1122.00 | | **0.00** | |
| | 7 | zona B2 | | | 2235.12 | **3038.56** | | | | | 2235.12 | 3038.56 | **1.36** | **-0.14** |
| | 8 | lotto C + zona B1 + B2 | 4392.94 | **10177.83** | 660.20 | **1364.74** | 512.00 | | | | 5565.14 | 11542.57 | **2.07** | **0.57** |
| | 9 | lotto D + zona B2 | | | 3131.29 | **5829.87** | 700.00 | | | | 3831.29 | 5829.87 | **1.52** | **0.02** |
| | 10 | comparto 8-9-11 + zona B1 | 577.85 | **320.53** | | | | | 1555.00 | **4965.00** | 2132.85 | 5285.53 | **2.48** | **0.98** |
| x | 11 | comparto 10-12 | | | | | | | 1187.00 | | 1187.00 | | **0.00** | |
| | 12 | lotto D1+zona B1+ B2 | 3987.37 | **2180.71** | 2629.60 | **4413.40** | 500.00 | | | | 7116.97 | 6594.11 | **0.93** | **-0.57** |
| | 13 | zona B1 | 2025.00 | **360.00** | | | | | | | 2025.00 | 360.00 | **0.18** | **-1.32** |
| x | 14 | comparto 13-17 | | | | | | | 3073.00 | | 3073.00 | | **0.00** | |
| | 15 | zona B1 | 1732.69 | **1620.53** | | | | | | | 1732.69 | 1620.53 | **0.94** | **-0.56** |
| | 16 | zona B1 | 1867.23 | **2280.01** | | | | | | | 1867.23 | 2280.01 | **1.22** | **-0.28** |
| | 17 | comparto 18 | | | | | | | 1720.00 | **3600.00** | 1720.00 | 3600.00 | **2.09** | **-0.91** |
| | 18 | zona B2 | | | 1000.00 | | | | | | 1000.00 | 420.00 | **0.42** | **-1.08** |
| | 19 | comparto 19+zona B1 | 181.30 | | | | | | 2560.00 | **6675.00** | 2741.30 | 6675.00 | **2.43** | **-0.57** |
| | 20 | lotto F e G + zona B1+B2 | 882.77 | **1968.68** | 4696.00 | **8458.20** | 2800.00 | | | | 8378.77 | 10426.88 | **1.24** | **-0.26** |
| x | 21 | comparto 20-23 | | | | | | | 2610.00 | | 2610.00 | | **0.00** | |
| | 22 | zona B2 | | | 1477.23 | **1337.93** | | | | | 1477.23 | 1337.93 | **0.91** | **-0.59** |
| x | 23 | comparto24-25 | | | | | | | 629.00 | | 629.00 | | **0.00** | |
| x | 24 | comparto 21-22-29-30 | | | | | | | 5796.00 | | 5615.00 | | **0.00** | |
| | 25 | comparto 26-27-28 | | | | | | | 2560.00 | **7558.00** | 2560.00 | 7558.00 | **2.95** | **0.35** |
| | 26 | zona B1 + zona B2 | 1794.70 | **1176.84** | 939.11 | **1111.18** | | | | | 2733.81 | 2288.02 | **0.84** | **-0.66** |
| | 27 | zona B2 | | | 3991.43 | **3377.05** | | | | | 3991.43 | 3377.05 | **0.85** | **-0.65** |
| | 28 | zona B2 | | | 993.02 | **900.00** | | | | | 993.02 | 900.00 | **0.91** | **-0.59** |
| | 29 | zona B2 | | | 438.07 | **150.00** | | | | | 438.07 | 150.00 | **0.34** | **-1.16** |
| | 30 | lotto H + zona B2 | | | 1331.26 | **376.00** | 588.00 | | | | 1919.26 | 376.00 | **0.20** | **-1.30** |
| | 31 | zona B2 | | | 2900.00 | **7530.00** | | | | | 2900.00 | 7530.00 | **2.60** | **1.10** |
| | 32 | zona B2 | | | 2645.01 | **1695.54** | | | | | 2645.01 | 1695.54 | **0.64** | **-0.86** |
| | 33 | zona B1 | 2550.00 | | | | | | | | 2550.00 | | | |
| | 34 | lotto I+L+M+N+zona B1+B2 | 3271.01 | **5861.48** | 4191.39 | **8831.95** | 2107.00 | **1755.00** | | | 9569.40 | 16448.43 | **1.72** | **0.22** |
| x | 35 | comparto 31 | | | | | | | 2220.00 | | 2220.00 | | **0.00** | |
| | 36 | zona B1 | 540.00 | **360.00** | | | | | | | 540.00 | 360.00 | **0.67** | **-0.83** |
| | 37 | lotto O+P + comparto 32 +zona B2 | | | 6961.99 | **5551.70** | 876.00 | **1430.00** | 2320.00 | **7300.00** | 10157.99 | 14281.70 | **1.41** | **0.84** |
| | 38 | zona B1 | 371.08 | **819.00** | | | | | | | 371.08 | 819.00 | **2.21** | **0.71** |
| | 39 | comparto 33 + zona B2 | | | 2917.51 | **4256.96** | | | 1395.00 | **4920.00** | 4312.51 | 9176.96 | **2.13** | **0.12** |
| | 40 | zona B2 | | | 3071.52 | **4845.14** | | | | | 3071.52 | 4845.14 | **1.58** | **0.08** |
| | 41 | lotto Q+R+S + zona B1 + B2 | 221.64 | | 5031.55 | **11436.92** | 1347.00 | | | | 6600.19 | 11436.92 | **1.73** | **0.23** |
| | 42 | lotto T + zona B2 | | | 3224.37 | **5209.08** | 1200.00 | **877.50** | | | 4424.37 | 6086.58 | **1.38** | **-0.12** |
| | 43 | zona B2 | | | 4351.79 | **7003.12** | | | | | 4351.79 | 7003.12 | **1.61** | **0.11** |
| | 44 | zona B1 | 1821.85 | **3969.61** | | | | | | | 1821.85 | 3969.61 | **2.18** | **0.68** |
| | 45 | lotto E+comparto 35+zona B1+ B2 | 294.37 | **357.88** | 2063.47 | **8991.57** | 1075.00 | **1612.00** | 233.00 | **1520.00** | 4095.84 | 12481.45 | **3.05** | **1.17** |
| | 46 | lotto U+V +zona B2 | | | 1365.46 | **1573.69** | 792.00 | **487.39** | | | 2157.46 | 2061.08 | **0.96** | **-0.54** |
| x | 47 | comparto 36 | 429.00 | | | | | | 429.00 | | 429.00 | | **0.00** | |
| | 48 | comparto37+zona B1 | 1621.84 | **1416.71** | | | | | 1248.00 | **1300.00** | 2869.84 | 2716.71 | **0.95** | **1.30** |
| x | 49 | comparto 38-39 | | | | | | | 380.00 | | 1241.00 | | **0.00** | |
| | 50 | zona B1 + zona B2 | 1535.69 | **1935.02** | 400.10 | **1100.78** | | | | | 1935.79 | 3035.80 | **1.57** | **0.07** |
| | 51 | zona B1 | 3947.23 | **8770.24** | | | | | | | 3947.23 | 8770.24 | **2.22** | **0.72** |
| x | 52 | comparto 40 | | | | | | | 1020.00 | | 1020.00 | | **0.00** | |
| | 53 | zona B1 + zona B2 | 984.50 | **662.71** | 3610.10 | **5219.48** | | | | | 4594.60 | 5882.19 | **1.28** | **-0.22** |
| | 54 | lotto Z+K+zona B1+B2+comparto 41 | 779.95 | **1807.75** | 22067.74 | **41457.59** | 4244.00 | **3850.00** | 532.00 | **317.13** | 27623.69 | 47432.47 | **1.72** | **0.22** |

x comparti non edificati

COMUNE DI VENEZIA – Assessorato all'Urbanistica

COMUNE DI VENEZIA - Assessorato all'urbanistica

Tabella n° 6

## Analisi dell'edificato esistente esterno al Centro Storico

**Verifica delle zone territoriali omogenee ai sensi del 2° comma , punto B) e C) del D.M. 1444/68**

Indice di copertura fondiario Cf = Sc/Sf. **Zona B > 12,5%** **Zona C < 12,5**

Densità territoriale 1,5 mc/mq **Zona B> 1,5 mc/mq** **Zona C 1,5< mc/mq**

| | n° | Area omogenea | Totale Sup. fondiaria | Totale Sup. degli edifici | Indice di copertura fondiario % | Totale Sup. fondiaria | Totale volume | Densità territoriale mc/mq | Volume residuo o eccedente | Zona omogenea |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | lotti A + B + zona B2 | 3066.89 | 715.11 | 23.32 | 3066.89 | 3919.57 | 1.28 | -0.22 | |
| x | 2 | comparto 1-2 | 1684.00 | | 0.00 | 1684.00 | | 0.00 | | C |
| | 3 | zona B1 | 945.74 | 127.59 | 13.49 | 945.74 | 433.80 | 0.46 | -1.04 | |
| | 4 | zona B2 | 1088.38 | 157.83 | 14.50 | 1088.38 | 473.49 | 0.44 | -1.06 | |
| | 5 | comparto 5 + zona B1 | 4207.55 | 1814.57 | 43.13 | 4207.55 | 7206.20 | 1.71 | 0.21 | B |
| x | 6 | comparto 3-4 | 1122.00 | | 0.00 | 1122.00 | | 0.00 | | C |
| | 7 | zona B2 | 2235.12 | 379.82 | 16.99 | 2235.12 | 3038.56 | 1.36 | -0.14 | |
| | 8 | lotto C + zona B1 + B2 | 5565.14 | 1640.24 | 29.47 | 5565.14 | 11542.57 | 2.07 | 0.57 | B |
| | 9 | lotto D + zona B2 | 3831.29 | 896.87 | 23.41 | 3831.29 | 5829.87 | 1.52 | 0.02 | B |
| | 10 | comparto 8-9-11 + zona B1 | 2132.85 | 782.23 | 36.68 | 2132.85 | 5285.53 | 2.48 | 0.98 | B |
| x | 11 | comparto 10-12 | 1187.00 | | 0.00 | 1187.00 | | 0.00 | | C |
| | 12 | lotto D1+zona B1+ B2 | 7116.97 | 1392.83 | 19.57 | 7116.97 | 6594.11 | 0.93 | -0.57 | |
| | 13 | zona B1 | 2025.00 | 240.00 | 11.85 | 2025.00 | 360.00 | 0.18 | -1.32 | C |
| x | 14 | comparto 13-17 | 3073.00 | | 0.00 | 3073.00 | | 0.00 | | C |
| | 15 | zona B1 | 1732.69 | 311.63 | 17.99 | 1732.69 | 1620.53 | 0.94 | -0.56 | |
| | 16 | zona B1 | 1867.23 | 456.02 | 24.42 | 1867.23 | 2280.01 | 1.22 | -0.28 | |
| | 17 | comparto 18 | 1720.00 | 553.00 | 32.15 | 1720.00 | 3600.00 | 2.09 | 0.59 | B |
| | 18 | zona B2 | 1000.00 | 135.00 | 13.50 | 1000.00 | 420.00 | 0.42 | -1.08 | |
| | 19 | comparto 19 + zona B1 | 2741.30 | 1026.00 | 37.43 | 2741.30 | 6675.00 | 2.43 | 0.93 | B |
| | 20 | lotto F e G + zona B1+B2 | 8378.77 | 1350.23 | 16.11 | 8378.77 | 10426.88 | 1.24 | -0.26 | |
| x | 21 | comparto 20-23 | 2610.00 | | 0.00 | 2610.00 | | 0.00 | | C |
| | 22 | zona B2 | 1477.23 | 240.00 | 16.25 | 1477.23 | 1337.93 | 0.91 | -0.59 | |
| x | 23 | comparto 24-25 | 629.00 | | 0.00 | 629.00 | | 0.00 | | C |
| x | 24 | comparto 21-22-29-30 | 5615.00 | | 0.00 | 5615.00 | | 0.00 | | C |
| | 25 | comparto 26-27-28 | 2560.00 | 1072.00 | 41.88 | 2560.00 | 7588.00 | 2.96 | | B |
| | 26 | zona B1 + zona B2 | 2733.81 | 326.86 | 11.96 | 2733.81 | 2288.02 | 0.84 | -0.66 | C |
| | 27 | zona B2 | 3991.43 | 813.83 | 20.39 | 3991.43 | | 0.00 | | |
| | 28 | zona B2 | 993.02 | 143.55 | 14.46 | 993.02 | 900.00 | 0.91 | -0.59 | |
| | 29 | zona B2 | 438.07 | 144.54 | 32.99 | 438.07 | 150.00 | 0.34 | -1.16 | |
| | 30 | lotto H + zona B2 | 1919.26 | 313.37 | 16.33 | 1919.26 | 376.00 | 0.20 | -1.30 | |
| | 31 | zona B2 | 2231.53 | 1157.76 | 51.88 | 2231.53 | 2315.52 | 1.04 | -0.46 | |
| | 32 | zona B2 | 2645.01 | 847.77 | 32.05 | 2645.01 | 1695.54 | 0.64 | -0.86 | |
| | 33 | zona B1 | 2550.00 | 420 | 16.47 | 2550.00 | | 0.00 | | |
| | 34 | lotto I+L+M+N+zona B1+B2 | 9569.40 | 2570.26 | 26.86 | 9569.40 | 16448.43 | 1.72 | 0.22 | B |
| x | 35 | comparto 31 | 2220.00 | | 0.00 | 2220.00 | | 0.00 | | C |
| | 36 | zona B1 | 540.00 | 55.00 | 10.19 | 540.00 | 360.00 | 0.67 | -0.83 | C |
| | 37 | lotto O+P + comparto 32 +zona B2 | 10157.99 | 2352.40 | 23.16 | 10157.99 | 14281.70 | 1.41 | -0.09 | |
| | 38 | zona B1 | 371.08 | 127.49 | 34.36 | 371.08 | 599.20 | 1.61 | 0.11 | B |
| | 39 | comparto 33 + zona B2 | 4312.51 | 1559.20 | 36.16 | 4312.51 | 9176.96 | 2.13 | 0.63 | B |
| | 40 | zona B2 | 3071.52 | 835.37 | 27.20 | 3071.52 | 4845.14 | 1.58 | 0.08 | B |
| | 41 | lotto Q+R+S + zona B1 + B2 | 6600.19 | 1651.29 | 25.02 | 6600.19 | 11436.92 | 1.73 | 0.23 | B |
| | 42 | lotto T + zona B2 | 4424.37 | 905.49 | 20.47 | 4424.37 | 5209.08 | 1.18 | -0.32 | |
| | 43 | zona B2 | 4351.79 | 1085.79 | 24.95 | 4351.79 | 7003.12 | 1.61 | 0.11 | C |
| | 44 | zona B1 | 1464.85 | 610.71 | 41.69 | 1464.85 | 3969.61 | 2.71 | 1.21 | B |
| | 45 | lotto E+comparto 35+zona B1+ B2 | 4095.84 | 1193.58 | 29.14 | 4095.84 | 12481.45 | 3.05 | 1.55 | B |
| | 46 | lotto U+V +zona B2 | 2157.46 | 259.40 | 12.02 | 2157.46 | 1573.69 | 0.73 | -0.77 | C |
| x | 47 | comparto 37 | 429.00 | | 0.00 | 429.00 | | 0.00 | | C |
| | 48 | comparto 36 + zona B1 | 1621.84 | 711.54 | 43.87 | 1621.84 | 3744 | 2.31 | 0.81 | B |
| x | 49 | comparto 38-39 | 1241.00 | | 0.00 | 1241.00 | | 0.00 | | C |
| | 50 | zona B1 + zona B2 | 1935.79 | 540.23 | 27.91 | 1935.79 | 3035.80 | 1.57 | 0.07 | B |
| | 51 | zona B1 | 3947.23 | 1283.45 | 32.52 | 3947.23 | 8770.24 | 2.22 | 0.72 | B |
| x | 52 | comparto 40 | 1020.00 | | 0.00 | 1020.00 | | 0.00 | | C |
| | 53 | zona B1 + zona B2 | 4594.60 | 1055.35 | 22.97 | 4594.60 | 5882.19 | 1.28 | -0.22 | |
| | 54 | lotto Z+K+zona B1+B2+comparto41 | 27623.69 | 7374.67 | 26.70 | 27623.69 | 47432.47 | 1.72 | 0.22 | B |

x comparti non edificati