

Comune di Venezia. Piano Regolatore Generale - Variante al P.R.G. per le isole di Sant'Erasmo e Vignole. Approvazione con modifiche d'ufficio. Art. 45 L.R. 27.6.1985, n. 61

CentroDoc



0009.43.4.0.00.1 - VE101

VE101

strumento
VPRG per le isole di Sant'Erasmo, Vignole

elaborato

Delibera di approvazione

fase / rev

documento

approvazio / 0 D.G.R.V. 143 del 15.1.00

comune di venezia - urbanistica - centro documentazione

E' fatta salva la normativa vigente in materia di tutela da inquinamento acustico.

Si ritiene opportuno raccomandare, per tutte le attività oggetto della presente variante quanto segue:

- in sede di progettazione esecutiva è preferibile rivedere e riqualificare completamente tutto l'aspetto formale architettonico del complesso produttivo e non solo per la parte prevista in ampliamento;

- uno studio più dettagliato dell'uso dei materiali, cromatismi, forme e tipologie architettoniche il più possibile coerenti e in continuità con la tradizione costruttiva locale;

- la realizzazione di adeguate opere di arredo e di sistemazione ambientale compatibili con il contesto storico e paesaggistico preesistente (piantumazione di essenze arboree e arbustive autoctone, murature di recinzione e di contenimento in pietra locale etc.) allo scopo di mitigare l'impatto visivo delle strutture edilizie esistenti ed in ampliamento;

- l'osservanza dei vincoli esistenti in prossimità delle fasce di rispetto ambientale;

- l'eliminazione di tutte le superfetazioni esistenti e in contrasto con la tipologia prevalente.

Osservazioni

E' pervenuta una osservazione, controdedotta dal Comune di Roana con delib.C.C. n. 65 del 31.8.1999.

Nel merito valgono le considerazioni di carattere generale contenute nel presente parere in merito all'attività n.2.

Direttamente alla Regione del Veneto è giunta una osservazione a firma del sig. Stefani Claudio.

Nel merito, in quanto trattasi di osservazione non controdedotta dal Comune e pertanto al di fuori delle procedure previste dalla L.R. 61/1985, si ritiene la stessa non accoglibile.

Tutto ciò premesso e considerato il Comitato Tecnico Regionale con n. 3 voti unanimi favorevoli dei presenti aventi diritto al voto

è del parere

che la variante parziale al P.R.G. di Roana (VI), adottata con delibera di C.C. n. 31 del 29.4.1999, sia meritevole di approvazione con le modifiche d'ufficio contenute nelle considerazioni del presente parere e come composta da:

- Fascicolo " VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. L.R. n. 11/87 Relazione illustrativa Norme tecniche di attuazione Schema di convenzione Schede di intervento puntuale "

- Con le modifiche evidenziate nelle considerazioni del presente parere.

- Gli ampliamenti campiti con colore rosso sono stralciati.

Per quanto si riferisce all'unica osservazione pervenu-

ta al Comune vale quanto già espresso nelle considerazioni del presente parere.

Vanno adeguati tutti gli elaborati grafici del P.R.G. vigente.

L'elaborato si intende approvato limitatamente ai contenuti della presente variante.

Va vistato un elaborato.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 25 gennaio 2000, n. 143

Comune di Venezia. Piano Regolatore Generale - Variante al P.R.G. per le isole di Sant'Erasmo e Vignole. Approvazione con modifiche d'ufficio. Art. 45 L.R. 27.6.1985, n. 61

L'Assessore alle Politiche per la Difesa e la Pianificazione del Territorio: Lavori Pubblici, Viabilità e Urbanistica, Gaetano Fontana, riferisce:

"Il Comune di Venezia dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con D.P.R. del 17.12.1962 ha trasmesso alla Regione con nota n. 9806045 del 21.10.1998 il progetto di variante al Piano Regolatore Generale adottata con Deliberazione Consiliare n. 177 del 28.07.1997.

La pubblicazione ed il deposito di detta documentazione sono regolarmente avvenuti ed a seguito di essi sono pervenute n. 31 osservazioni cui il Comune ha controdedotto con deliberazione consiliare n. 120 del 27.07.1998.

La variante al Piano Regolatore Generale è stata sottoposta all'esame:

- della Commissione Tecnica Regionale, la quale si è espressa con n. 16 voti unanimi favorevoli dei presenti aventi diritto al voto, ed il voto consultivo di astensione espresso dal rappresentante del Comune, con parere n. 345 in data 29.09.1999.

- della Seconda Commissione Consiliare, che ha espresso con nota prot. n. 10919 in data 6.12.1999 all'unanimità parere favorevole in conformità a quanto enunciato dalla C.T.R. in data 29.09.1999 argomento n.345;

- della Commissione per la Salvaguardia di Venezia, la quale si è espresso con parere favorevole n. 111/40863 nella seduta n. 23/99 del 23.11.1999;

L'Assessore alle Politiche per la Difesa e la Pianificazione del Territorio: Lavori Pubblici, Viabilità e Urbanistica, Gaetano Fontana, conclude la propria relazione e propone all'approvazione della Giunta Regionale il seguente provvedimento.

La Giunta regionale

UDITO il relatore Assessore competente, incaricato dell'istruttoria dell'argomento in questione ai sensi del II comma dell'art. 33 dello Statuto, il quale dà atto che la struttura competente ha attestato l'avvenuta regolare

istruttoria della pratica;

VISTE le leggi 17.8.1942, n. 1150, 6.8.1967, n. 765, nonché la Legge Regionale 27.6.1985, n. 61 e successive modifiche,

delibera

di approvare con le modifiche d'ufficio, ai sensi dell'art. 45, della L.R. 61/85, la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Venezia, facendo proprie le motivazioni e le conclusioni contenute nei citati pareri della Commissione Tecnica Regionale, della Commissione per la Salvaguardia di Venezia e della Seconda Commissione Consiliare che si allegano quale parte integrante del presente provvedimento, come composta da:

1. TAV. BO/SEX - Zone Territoriali Omogenee - scala 1:2000;
2. TAV. BO/SEI - Zone Territoriali Omogenee - scala 1:2000;
3. TAV. BO/SEK - Zone Territoriali Omogenee - scala 1:2000;
4. TAV. BO/SEW - Zone Territoriali Omogenee - scala 1:2000;
5. TAV. B1/SEX - Modalità di Intervento - scala 1:2000;
6. TAV. B1/SEI - Modalità di Intervento - scala 1:2000;
7. TAV. B1/SEK - Modalità di Intervento - scala 1:2000;
8. TAV. B1/SEW - Modalità di Intervento - scala 1:2000;
9. TAV. B1- Lazzaretto Nuovo - Modalità di Intervento - scala 1:1000;
10. TAV. B1 - San Francesco del Deserto - Modalità di Intervento - scala 1:1000;
11. C Relazione Generale esclusivamente per l'allegato titolato: "Analisi naturalistica dell'isola di Sant'Erasmo".
12. D. Norme Tecniche di Attuazione;
13. Allegato D1 Ambiti assoggettati a Schede Normative;
14. Allegato D2 Ambiti assoggettati a Progetto Unitario;
15. Allegato D3 Edifici soggetti ad Intervento Codificato.

Allegato A DGR N° 143 del 25 gennaio 2000

Parere della Commissione Tecnica Regionale "Sezione Urbanistica" (Arg. n. 345) del 29.09.1999

(omissis)

Oggetto: Comune di Venezia - Variante al P.R.G. per le isole di Sant'Erasmo e Vignole ai sensi e per gli effetti della LR 61/85 e della LR 80/80, anche ai fini dell'adeguamento al P.A.L.A.V.

1) - PREMESSE

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

Con deliberazione di Consiglio n. 177 in data 28.07.1997 esecutiva a tutti gli effetti, il Comune ha adottato una variante al Piano Regolatore Generale, trasmessa

per la superiore approvazione con nota n. 98.06045 del 21.10.1998.

La procedura di pubblicazione e deposito del progetto è regolarmente avvenuta, come si evince dalla documentazione prodotta, ed a seguito di essa sono pervenute n. 14 osservazioni nei termini, e n. 17 osservazioni fuori termine debitamente elencate e numerate in apposito elenco, alle quali il Comune ha controdedotto con deliberazione di Consiglio n. 120 in data 27.07.1998.

Ai sensi dell'art. 81 del DPR 24.07.1977 n. 616, così come riformulato dal DPR 18.04.1994 n. 383 e dalla nota del Commissario di Governo n. 3490/331315/2 del 15.07.1995, la procedura amministrativa è stata completata con la sottoscrizione delle intese tra Comune ed Organismi decentrati dello Stato in data 21.10.1998 e pervenuta alla Regione il 25.11.1998.

Si dà atto che è stata effettuata, da parte del Servizio Amministrativo della Direzione Urbanistica e BB.AA., la verifica sulla completezza e regolarità formale della variante.

Il piano è stato inoltre verificato, per gli aspetti agronomici, dalla competente Direzione Regionale Tutela del Territorio Rurale (parere pervenuto in data 9.09.1999).

2) - IL TERRITORIO: aspetti generali

Le isole di Sant'Erasmo (330 ettari di superficie territoriale) e Vignole (70 ettari di superficie), si trovano oggi vicine all'apice orientale della città antica (allungato dall'imbonimento dell'isola di Sant'Elena), integralmente riconsegnate al territorio lagunare a seguito della creazione delle dighe di Treporti- Cavallino da un lato, e di San Nicolò del Lido dall'altro.

Con la crescita fisica di Punta Sabbioni, sono state di fatto soppiantate dal ruolo di elementi di cordone litoraneo appartenente al sistema originario dei lidi sabbiosi, che produsse storicamente un habitat favorevole all'inseppimento delle colture orticole e viticole.

Il sistema insediativo originario, ma che si è tramandato in una persistenza di segni riconoscibili fin quasi all'oggi, ha legato strettamente la dimensione residenziale e produttiva - costituita dal nucleo abitato - a quella del rapporto con l'acqua, luogo di relazione con il contesto più ampio: la cavana come parte integrante del sistema. Ne rimangono tracce sia a Sant'Erasmo, sia - ancora più significativamente - alle Vignole, dove il piccolo nucleo storico costituito dalla chiesa e da un'abitazione comprende, in un tutt'unico, anche la stessa cavana.

Altro aspetto comune a questi siti oltre all'insularità, è la presenza di una forte identità militare che si sovrappone a questa struttura insediativa semplice e rurale.

Nell'isola delle Vignole infatti, mentre l'entroterra insulare conserva la propria destinazione d'uso con il tipico sfruttamento produttivo di tipo primario, il litorale orientale veniva munito militarmente nei primi anni del Cin-

quecento con la propaggine lapidea del forte di Sant'Andrea, per dotare le bocche di porto storiche di adeguate difese. Altra presenza importante è, alle sue spalle, il solco acqueo dell'idroscalo militare risalente al primo conflitto mondiale.

L'isola di Sant'Erasmo conserva invece gli elementi dell'apparato difensivo di epoca austriaca che circondava Venezia da terra e da mare, costituiti da due ridotti militari, una testa di ponte che collegava l'isola con il Lazzaretto Nuovo, i telemetri e il sistema della Torre Massimiliana e, ancora alle Vignole, dal forte della punta orientale.

3) - INQUADRAMENTO

3.1 - Gli obiettivi del PRG e la Variante per Sant'Erasmo e le Vignole

Il quadro della strumentazione urbanistica dell'area veneziana presenta caratteri particolarmente articolati e complessi. Dal 1962 (anno di approvazione del Piano Regolatore Generale di Venezia) ad oggi, sono state predisposte ed approvate molte Varianti, anche importanti ma riferite a singole parti del territorio, sostenendo quella che è poi diventata la prassi comunale di progettare e gestire l'urbanistica separatamente per due zone: la città storica e l'estuario da un lato, la terraferma compreso il Cavallino, dall'altro. Col tempo si sono moltiplicate le Varianti non solo per aree sempre più limitate, ma anche per oggetti diversi: il verde, la viabilità, i servizi.

L'Amministrazione Comunale, considerando insufficiente la prassi delle Varianti della città per parti o per temi (seguita nei quasi quarant'anni trascorsi dalla redazione del PRG tuttora vigente) sta predisponendo un nuovo PRG, sulla base delle risultanze del Progetto Preliminare fatto proprio dalla Giunta Comunale nel 1996.

Entro il quadro delineato dal Progetto Preliminare, la redazione del PRG procede per parti, scelta resa possibile dalla particolare configurazione della città, fatta di isole e di parti che avevano storicamente una propria identità ed autonomia.

Alcune di queste varianti, che saranno incorporate nel nuovo PRG, sono già state approvate dalla Regione (Centro Storico di Mestre, Zone "A" della Terraferma, Città Giardino di Marghera, Porto Marghera) altre sono in fase di approvazione superiore (Città Antica) ed altre ancora sono in fase istruttoria (Cavallino, Murano, Lido).

La variante per le isole di Sant'Erasmo e Vignole insieme al Lazzaretto Nuovo e San Francesco del Deserto oggetto di esame, si colloca quindi come parte di un progetto che riguarda tutto il territorio comunale per valorizzare le proprie specifiche vocazioni, senza perdere la relazione con la città storica e la terraferma.

3.2 - Strumenti urbanistici vigenti sul territorio delle isole

3.2.1. - La pianificazione comunale

Le Varianti parziali afferenti l'estuario e i litorali riguardano la Certosa e le Vignole (del '77), il Lido, Mura-

no, Burano, Mazzorbo e Torcello (del '79), Pellestrina (del '84).

L'isola di Sant'Erasmo, esclusa quindi da precedenti varianti è regolata dalle norme del Piano Regolatore Generale approvato con D.P.R. del 17.12.1962. Esso identificava tutta l'isola come "zona rurale a coltura intensiva", nella quale era possibile, data la destinazione prettamente agricola, la costruzione di edifici a servizio dell'uso produttivo del suolo e relative abitazioni dei conduttori, con una tipologia che prevedeva edifici isolati o a costituire piccoli nuclei di due o tre unità, con una superficie minima del lotto di 20.000 mq. Le uniche eccezioni a questa identificazione omogenea del territorio, si rilevano nell'area destinata ad impianto militare, corrispondente all'area demaniale della Torre Massimiliana, e ad un'area "residenziale estensiva A" a conferma ed espansione del nucleo centrale di Sant'Erasmo, in corrispondenza della parte già allora più consistentemente edificata.

Nel 1989 è stato predisposto un Piano Particolareggiato che interessa l'area comprendente il nucleo edificato attorno alla chiesa parrocchiale composto da frammentari episodi edilizi, nonché le aree inedificate retrostanti verso sud-est in una fascia che, attestandosi sul bordo lagunare, si spinge fino al limite contrassegnato dal PRG per la zona "estensiva A".

Per quanto riguarda l'isola delle Vignole, essa è attualmente assoggettata alla Variante al PRG per le isole di Certosa e Vignole, adottata dal Comune nel 1977 con la previsione di modificare la destinazione vigente quasi esclusivamente per insediamenti militari (se si esclude la sola parte destinata ad uso agricolo delle Vignole che resta confermata) e destinare la Certosa a parco pubblico, e sempre per uso pubblico (attrezzature sportive e per il diporto nautico) la parte delle Vignole dell'ex Idroscalo ed il Forte di Sant'Andrea. Da tale variante, predisposta nell'ipotesi di smilitarizzazione di tali aree, furono stralciate - o meglio "congelate" - in sede di approvazione regionale (D.G.R. n. 5792 del 9.11.1982), le nuove previsioni riguardanti le aree ancora in uso militare (ex Idroscalo e porzione nord della Certosa).

3.2.2 - La pianificazione sovraordinata

Le isole di Sant'Erasmo e Vignole sono definite nell'art. 12 del Piano di Area della Laguna e dell'Area Veneziana (PALAV) come "isole della laguna" ed in particolare, insieme a Mazzorbo e Torcello, come "isole stabilmente abitate". Per queste le Direttive espressamente consentono al Comune - in sede di adeguamento dello strumento urbanistico - l'attuazione di "apposite misure atte a favorire la permanenza della popolazione anche mediante nuova edificazione, la conservazione e l'uso dei centri abitati, nonché la tutela delle attività tradizionali".

Le prescrizioni afferenti il SISTEMA AMBIENTALE LAGUNARE (isole della laguna, barene e velme) e il SISTEMA DEI BENI STORICO CULTURALI (fortificazioni) indirizzano i contenuti della strumentazione comu-

nale verso lo sviluppo di apposita disciplina "volta al recupero e al ripristino degli edifici e dei manufatti e del potenziale naturalistico-ambientale e storico artistico anche prevedendo la variazione della destinazione d'uso degli immobili e l'eventuale realizzazione di strutture di servizio, compatibilmente con le caratteristiche storiche e con la tutela dell'ambiente", prescrivendo al Comune di "individuare gli eventuali biotopi esistenti, indicandone le norme per la loro conservazione, miglioramento e recupero e disciplinare il ripristino, la manutenzione e l'eventuale nuova realizzazione di attracchi, sentieri e spazi per la sosta al fine di assicurare lo svolgimento di attività legate al tempo libero e didattico-culturali".

Infine l'art. 32 (Beni storico culturali: fortificazioni) prescrive ancora al Comune, in sede di adeguamento, la predisposizione di "specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei beni qui indicati, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche".

4) - LA VARIANTE AL PRG PER LE ISOLE DI S.ERASMO E VIGNOLE

4.1 - Le scelte generali

Obiettivo di questa variante è innanzitutto ricomprendere le isole di Sant'Erasmo e delle Vignole, insieme a quelle minori del Lazzaretto Nuovo e San Francesco del Deserto in un unico sistema individuandone e valorizzandone le peculiarità insediative.

Gli elementi comuni come l'appartenenza al sistema originario dei lidi sabbiosi, l'insularità e la sovrapposizione della struttura insediativa semplice e rurale con l'ex sistema difensivo militare, hanno costituito la base per la riprogettazione urbanistica delle isole, che il Comune ha affrontato con apposite politiche basate:

- sul riconoscimento dell'organizzazione paesaggistica dell'ambiente agrario, come cardine della struttura economica e territoriale;
- sulla salvaguardia della struttura insediativa riconoscibile, valorizzandone il suo vitale rapporto con l'acqua;
- sulla lettura dei segni territoriali militari, in parte cancellati in parte sottratti alla pubblica fruizione, per rendere possibile la sovrapposizione, a quello produttivo-residenziale, di un circuito per il tempo libero che sfrutti queste potenzialità territoriali.

4.2 - Analisi della domanda (cfr. Relazione cap. 4.1)

L'analisi relativa all'andamento della popolazione per Vignole e S.Erasmo fa riferimento ai dati del censimento del 1991, a cui vanno aggiunti gli studi degli uffici comunali che certificano la presenza di 810 abitanti a S.Erasmo e 66 alle Vignole (per un totale di 876 abitanti) e che nel 1996 sono già diventati 796 nella prima e 60 nella seconda (tot. 856 ab.).

La componente migratoria costituisce il fattore principale della graduale e costante diminuzione della popola-

zione e risente dei seguenti fattori:

- il congelamento del patrimonio abitativo dell'isola, inadeguato ad accogliere nuclei familiari di nuova formazione, dovuto alla ridotta possibilità edificatoria prevista dal PRG per la zona agricola, ai tempi lunghi di realizzazione del nuovo insediamento previsto dal P.P. e al mancato utilizzo ai fini edificatori delle aree individuate dal PRG/62 nella parte centrale dell'isola dovuta ad un uso agricolo delle stesse;

- la ricerca di nuove opportunità di lavoro, anche se il forte attaccamento al luogo di origine che caratterizza gli abitanti delle isole testimonia la volontà di risiedere in isola pur in previsione di una mobilità dovuta a lavoro.

I dati forniti in Relazione, relativi alla struttura della popolazione e a quella edificata, non sembrano mettere in rilievo (teoricamente) alcun bisogno abitativo: agli 810 abitanti insediati sul territorio dell'isola corrispondono 872 stanze pari ad un indice medio di 1,07 stanze per abitante, superiore allo standard. Ma la media in questo caso non coglie affatto la situazione reale che ovviamente pone un disequilibrato utilizzo del patrimonio abitativo tra i nuclei familiari data la gran lunga prevalente dimensione del patrimonio edilizio in zona agricola.

Un dato significativo è quello relativo all'abusivismo edilizio (censito a seguito delle domande di condono edilizio) con circa 50 interventi tra nuova costruzione e ampliamento. Questo dato si rileva di una notevole portata considerando che gli edifici residenziali in tutta l'isola sono 212 e porta a stimare gli interventi abusivi con una percentuale superiore al 20% rispetto a tutto il patrimonio edificato.

5) - IL PROGETTO

5.1 - La Variante in sintesi

Gli argomenti trattati dalla variante possono essere così sinteticamente riassunti:

1. Applicazione dei contenuti della LR 24/85 per il territorio agricolo delle isole di Sant'Erasmo e Vignole con classificazione in sottozona secondo l'art. 11.

2. Schedatura degli edifici e manufatti di valore storico-testimoniale riconosciuti come beni ambientali ed architettonici ai sensi dell'art. 10 LR 24/85 ed art. 28 LR 61/85.

3. Classificazione come Z.T.O. "A" delle isole del Lazzaretto Nuovo e San Francesco del Deserto.

4. Individuazione di nuove zone residenziali, per la maggior parte concentrate nel nucleo centrale di Sant'Erasmo, da assoggettare a specifica normativa di dettaglio (schede normative) e conferma dell'area soggetta a Piano Particolareggiato.

5. Individuazione delle zone di trasformazione, indicate come aree strategiche, soggette ad interventi pubblici mediante Progetti Unitari (sette aree di proprietà pubblica e/o privata).

6. Definizione degli ambiti di tutela ambientale e naturalistica, che si sovrappongono alla zonizzazione e stabiliscono specifiche modalità d'intervento.

7. Interventi sulla viabilità interna di Sant'Erasmo (lunga più di quattro chilometri) per rendere carrabile e percorribile ai residenti una rete di strade e creazione dei relativi parcheggi;

8. Adeguamento della rete dei canali interni di navigazione alle necessità delle coltivazioni e dei trasporti.

5.2 - Il territorio e la suddivisione in sottozone ai sensi della LR 24/85

Elemento di fondamentale importanza e strutturante nella pianificazione di un territorio per la maggior parte ad uso agricolo come quello oggetto di questa variante, è l'analisi agronomica e le risultanze per la sua classificazione con riferimento all'art. 11 della LR 24/85. L'individuazione di ambiti con caratteristiche omogenee ha permesso una lettura in profondità della struttura territoriale delle isole, mettendo a punto un piano che si propone di bilanciare le esigenze di rilancio delle aziende agricole con la necessità di tutela, considerata la grande fragilità e le grandi risorse paesaggistiche e naturalistiche delle isole.

Tenuto conto che la situazione territoriale delle isole non può essere certamente paragonata a quella di nessun altro sito della regione, viene proposta la sottoclassificazione in zone E1 per le aree a produzione prevalentemente orticola, indipendentemente dalla superficie aziendale e dal riconoscimento di aree di produzione tipiche. Per avvalorare tale proposta, è fatto riferimento anche al PALAV che classifica le isole nell'unità di paesaggio agrario degli "orti della laguna", riconoscendo a queste aree una specificità territoriale anche in relazione alle caratteristiche culturali.

La sottozona E1 è stata pertanto individuata esclusivamente nella parte centrale dell'isola di Sant'Erasmo, che mantiene elementi di forte integrità e di buona struttura aziendale, mentre per le Vignole data la superficie troppo limitata, ritenendo non soddisfatte tutte le caratteristiche per questa delimitazione, è stata interamente classificata E2.

Le sottozone E2 di Sant'Erasmo sono invece quelle in corrispondenza delle peschiere storiche, nelle parti di successivo imbonimento della laguna ed in tutta la parte orientale dell'isola, ad eccezione della zona agricola E1 in corrispondenza dell'ex Ridotto.

La rimanente parte del territorio agricolo è classificato E3.

Rispetto a queste classificazioni del territorio agricolo, il piano affronta il tema della tutela ambientale proponendo degli indirizzi di tipo paesaggistico e naturalistico (articoli dall'80 all'85 delle NTSA) che si traducono in azioni volte a ridimensionare le possibilità edilizie poste in essere dalla LR 24/85. Un esempio di questa operazione è dato dalla presenza, sulle aree classificate E3, di "coni visivi", che di fatto vietano la nuova edificazione in alcuni tratti, per continuare a leggere sia l'organizzazione tra-

sversale del territorio agricolo, sia per mantenere integra la caratteristica insediativa organizzata per nuclei.

La definizione delle tutele che danno luogo, a seconda dell'intersezione con le zone omogenee, a specifiche modalità d'intervento, corrisponde alla ricognizione dei seguenti ambiti ambientali e naturalistici:

- gli ambiti di velme e barene, classificati come "velme e barene contigue alle isole" e "velme e barene ad esse prossime", con gradi di tutela differenziati;
- gli ambiti legati al riconoscimento delle isole di Sant'Erasmo e Vignole come siti ex litoranei;
- gli ambiti di peschiere di terra storiche;
- gli ambiti di rispetto delle relazioni visive e paesaggistiche;
- gli ambiti acquei.

5.3 - Edifici di pregio ambientale e di interesse storico testimoniale

La variante contiene il censimento e la schedatura delle emergenze architettoniche secondo i contenuti dell'art. 10 LR 24/85 e dell'art. 28 LR 61/85 (Edifici soggetti ad Intervento Codificato).

Le schedature interessano n. 60 tipologie rurali e contengono la definizione delle categorie d'intervento edilizio per ogni singolo edificio; è trattato pure il tema degli "annessi rustici dismessi" con redazione di apposita normativa d'intervento e schedatura di n. 11 edifici.

Sono infine riconosciuti n. 8 fabbricati e/o manufatti che hanno perso l'originaria destinazione militare, definendone una gamma di destinazioni d'uso compatibili per il riuso funzionale.

5.4 - Perimetrazione delle zone omogenee

La maggior parte del territorio di Sant'Erasmo e Vignole, come già esposto in precedenza, è caratterizzato dalla presenza della zona agricola, suddivisa nelle sue varie sottozone.

Il piano individua le zone residenziali per la maggior parte concentrate nel nucleo centrale di Sant'Erasmo, in corrispondenza dell'area più consistente edificata e a completamento degli interventi già previsti dal Piano Particolareggiato del 1989, la cui capacità insediativa residua, per la parte a tutt'oggi non ancora in fase di realizzazione, è stata inserita nel dimensionamento della presente variante. Le aree individuate dalla variante in questa zona disaggregano ed articolano quella che nel PRG/62 era considerata omogeneamente come "zona estensiva A" con indice di fabbricabilità 2 mc/mq, prevedendo:

- una zona C1.4/1 con abbassamento dell'indice di edificabilità originariamente previsto per meglio articolare il rapporto tra spazi edificati e spazi aperti;
- un'area da assoggettare a Piano di Recupero la parte la cui ristrutturazione consente la comparazione dei volumi disaggregati e l'innalzamento della quota di superficie

commerciale a Sant'Erasmo (zona B/RU).

Le altre aree residenziali previste dalla variante sono:

- zona residenziale tipo C1.1/2, che individua un preesistente nucleo agricolo profondamente trasformato e con caratteristiche sufficienti per essere completato da interventi infrastrutturali e di edificazione delle aree residue;

- zona residenziale C2/RS, a ridosso del centro abitato e della scuola (nella zona che lo stesso PRG/62 definiva "zona estensiva A") che prevede, oltre ai volumi edilizi, la cessione di uno standard a verde di quartiere che si integri con il plesso scolastico;

- zona residenziale C2/RU che prevede il riordino della situazione attuale fatta di una serie di edifici abusivi ad un piano di modestissima consistenza, consentendo un notevole incremento volumetrico subordinato alla cessione un'area a standard in prossimità di altra zona assoggettata a intervento pubblico;

- zona residenziale C2/S soggetta a norma speciale che prevede un doppio regime edificatorio, consentendo al proprietario una cubatura superiore a quella prevista dall'indice di utilizzazione assegnato, qualora questi consenta ad ospitare nel 50% dell'area soggetti proprietari di edifici residenziali in area impropria. Sono considerati tali quelli ubicati in aree di particolare tutela ambientale o posti in posizione incongrua rispetto alle aree di trasformazione, di consistenza minima e precaria (prefabbricati) e, nella maggior parte dei casi abusivi.

Per quanto riguarda le zone produttive, il piano conferma e amplia l'unica zona D presente alle Vignole (z.t.o. D4.a di completamento) e detta norme specifiche per la salvaguardia del contesto che ha particolare valore ambientale.

5.5 - Gli interventi pubblici e le zone di trasformazione

Le zone di trasformazione sono state individuate come aree strategiche all'interno delle isole.

La trama degli interventi pubblici a Sant'Erasmo e Vignole è stata strutturata dalla variante in esame per conseguire le seguenti finalità:

- sottrarre una serie di aree in cui sono presenti segni territoriali interessanti, non più o non sempre visibili, al degrado attuale ed immetterle in un circuito turistico alternativo a scala dell'intero territorio insulare e di terraferma;

- predisporre degli spazi acquei adeguati alle esigenze dei residenti e dei visitatori (darsene) perché il rapporto acquico, sia rivitalizzato e diventi fonte di nuove opportunità per le isole;

- reperire aree per la creazione di servizi di interesse comune, individuati nel servizio di raccolta e refrigerazione dei prodotti agricoli, e in un'isola ecologica dove possa essere compiuta una raccolta di scarti delle lavorazioni e altri che attualmente non trovano collocazione e creano danno ambientale, con successivo conferimento a discarica

ca in un altro luogo o riciclaggio;

- strutturare un intervento sulla viabilità che, tramite l'acquisizione di "corridoi verdi" definisca una circolarità pedonale nelle isole e le renda attraversabili pubblicamente;

- occuparsi in maniera sistematica della manutenzione e riqualificazione delle acque interne delle isole, laddove pubbliche, e dei relativi argini, con la predisposizione di approdi e cavane.

Le sette aree di proprietà pubblica e/o privata per le quali si prevede di operare tramite Progetti Unitari possono essere divise in due gruppi:

1. Progetti Unitari sui resti delle fortificazioni militari e sulle aree di loro pertinenza;

2. Progetti Unitari di ristrutturazione del bordo acquico di Sant'Erasmo, con rivitalizzazione di spazi acquei di darsena, per la creazione sia di approdi e/o ricoveri di imbarcazioni private, sia di spazi per attività sportive (remiere) e di attrezzature specifiche relative.

Al primo gruppo appartengono:

- PU 1 Sant'Erasmo ex forte (area privata da assoggettare ad esproprio);
- PU 2 Sant'Erasmo Torre Massimiliana (proprietà demaniale);
- PU 6 Sant'Erasmo Ridotto (parte di proprietà demaniale e parte privata).

Al secondo gruppo appartengono:

- PU 3 Sant'Erasmo Darsena della Remiera del centro (su spazi demaniali d'acqua e di terra);
- PU 4 Sant'Erasmo Darsena Ca' Bianca la Vela (su spazi demaniali d'acqua e di terra);
- PU 5 Sant'Erasmo Darsena Punta Vela (su spazi demaniali d'acqua e di terra e su quelli privati soggetti ad esproprio e/o a convenzione);
- PU 7 nella punta meridionale dell'isola delle Vignole.

Altre aree in cui è prevista la trasformazione tramite la predisposizione di uno strumento urbanistico obbligatorio sono:

1. le strutture ancora militari delle Vignole, cioè quella del Forte di Sant'Andrea e quella dell'area dell'ex Idroscalo, il cui piano prevede la riconversione ad area per il diporto nautico (in continuità con la destinazione originariamente prevista dalla Variante per le isole di Vignole e Certosa del 1977);

2. un'area a Sant'Erasmo per l'organizzazione di attrezzature pubbliche (z.t.o. F/10 e z.t.o. F/4) secondo le prescrizioni della Scheda Normativa SN 7.

5.6 - Il dimensionamento

5.6.1 - Le previsioni di sviluppo residenziale (cfr. Relazione, cap. 6. 1)

La quantità di spazio che la variante destina alla resi-

denza, deriva dall'applicazione alle isole di Sant'Erasmo e Vignole delle indicazioni contenute nel Progetto Preliminare al nuovo PRG. Il metodo seguito per il calcolo è quello proposto dal Progetto Preliminare al Piano Territoriale Provinciale adottato nel 1995 che tiene conto delle tendenze in atto quanto ad invecchiamento della popolazione e conseguente riduzione del numero di componenti per famiglia.

Per le isole dell'Estuario, oggi sottoposte ad un pericoloso spopolamento, viene proposto lo scenario più favorevole fra i tre considerati, che ipotizza la stabilizzazione del numero degli abitanti al livello del 1994, con inversione del fenomeno di esodo ora in atto. Il dimensionamento residenziale che ad esso corrisponde, tiene conto del fatto che ad una popolazione più vecchia corrisponde, a parità di persone, un numero maggiore di nuclei familiari.

Ne risulta per Sant'Erasmo e Vignole un fabbisogno teorico di 30 nuove abitazioni.

Dal punto di vista quantitativo, la potenzialità edificatoria consentita dall'applicazione della LR 24/85 sul territorio dell'isola sarebbe in grado di soddisfare tutta la pressione abitativa dell'isola, anche se, com'è logico, non darebbe risposta ad un cospicuo segmento di domanda riguardante i nuclei familiari non impiegati nell'attività agricola e soprattutto i nuovi nuclei.

L'analisi condotta dal Comune sulla domanda insediativa, ha posto in evidenza che la possibilità offerta dalla LR 24/85 (ampliamento fino a mc 800 degli attuali 178 edifici rurali) si traduce realisticamente solo in interventi per l'adeguamento di situazioni abitative inadeguate, piuttosto che per l'insediamento di nuovi abitanti. L'applicazione letterale della LR 24/85, che consentirebbe l'insediamento di circa 187 nuovi abitanti (pari a 46 nuove abitazioni considerate la media dei nuclei familiari non superiore a 4), viene di fatto drasticamente ridimensionata in virtù dell'effettiva consistenza del patrimonio edilizio (32% già superiore a mc 800), e delle condizioni normative che limitano la cubatura per effetto del vincolo di tutela imposto dal piano.

La previsione tiene conto pertanto della possibilità di nuova costruzione in attuazione all'art. 5 LR 24/85 per le sole sottozone E3 che ammonta a 4800 mc, e che produce l'insediamento di 32 abitanti (n. 8 alloggi). I nuovi volumi messi a disposizione dal piano e realizzabili nell'isola di Sant'Erasmo complessivamente assommano a 26.125 mc (comprensivi della cubatura in zona E3) così suddivisi per ambito:

- zona B/RU = mc 333
- zona C1.1/1 = mc 3.230 (già P.P.)
- zona C1.1/2 = mc 1.010
- zona C1.4/1 = mc 2.757
- zona C2/S mc 5.400
- zona C2/RS mc 4.800

• zona C2/RU mc 3.795

Per l'isola delle Vignole non è prevista alcuna zona residenziale edificabile: le possibilità offerte dall'applicazione della LR 24/85 per il territorio agricolo con presenza di 21 fabbricati esistenti, garantiscono l'adeguamento delle poche situazioni abitative carenti.

5.6.2 - Lo standard delle aree per servizi alla residenza (cfr. Relazione, cap. 6.2)

Le aree per servizi sono adeguatamente dimensionate rispetto alla capacità teorica ammessa dal piano e certificata in 1.043 ab. teorici, con incremento di 167 abitanti rispetto a quelli esistenti residenti alla data del censimento del 1991 pari a 876 unità e pertanto già sovrastimati sia rispetto alla reale consistenza già scesa a 856 unità nel 1996, sia al numero dei vani abitabili esistenti.

Le tabelle allegate alla Relazione certificano un totale di aree per i servizi di quartiere di 74.745 mq rispetto al un fabbisogno di 16.090 mq; si specifica che tra gli spazi pubblici attrezzati il Comune ricomprende gli "spazi acquei di darsena" che "fanno fronte alla reale necessità di incrementare i posti barca che in isola rappresentano non solo un mezzo di svago ma anche un mezzo di lavoro, data l'importanza del trasporto privato dei prodotti agricoli".

Sono previsti inoltre degli importanti servizi a scala territoriale legati allo svago e al tempo libero (vocazione delle aree della laguna rispetto all'intero territorio metropolitano) le cui superfici complessivamente assommano a 527.266 mq, con 239.768 mq a destinazione di diporto nautico nell'area delle Vignole dell'ex Idroscalo.

5.7 - Viabilità interna ed integrazione con la città

La variante si è posta in maniera strutturale il problema dell'adeguamento viario, non esistendo alcuna pianificazione che regolamenti la viabilità carrabile (di fatto un'unica strada per la circolazione dei mezzi agricoli, successivamente asfaltata e resa carrabile per la circolazione non autorizzata delle automobili).

La struttura dei percorsi a Sant'Erasmo, così come definito dalla variante, rende carrabile e percorribile ai mezzi dei soli residenti, dotandola di relative aree parcheggio, tutta la via a nord e istituisce una circolarità relativa a questa percorrenza nella parte occidentale e centrale dell'isola. Il rimanente tratto di questa strada che corre lungo tutta l'isola sul fronte mare, viene utilizzato come percorso ciclo-pedonale, data la vicinanza dell'ambito piuttosto fragile della peschiera soggetta a riqualificazione ambientale, e prosegue verso l'area del Ridotto orientale che il piano rivaluta come area a verde ad uso pubblico (cfr. cap. 5.5 Progetto Unitario 6).

Per quanto riguarda la mobilità all'interno del territorio comunale, la variante - in attesa di un piano della mobilità e dei trasporti acquei in accordo con l'ACTV - predispone tutte le possibilità di attracco dei mezzi pubblici che possano essere funzionali ai nuovi assetti. In tal senso è previsto un nuovo attracco sulla parte orientale

dell'isola per permettere l'intensificarsi delle frequenze per Treporti e un attracco speciale per ferryboat in corrispondenza della darsena sul margine occidentale dell'isola per l'imbarco e sbarco di mezzi eccezionali e/o speciali da e per l'isola.

5.8 - Gli elaborati di Piano

5.8.1 - La cartografia

Le tavole di progetto della variante sono state redatte su supporto informatico a scala 1:2000 e non contengono tutte le "informazioni" della C.T.R.

Si segnala la mancanza della cartografia in scala 1:5000.

Il Comune ha fornito una nota di chiarimento, sottoscritta dal responsabile comunale del S.I.T. Urbanistica, sulla cartografia di base per la strumentazione urbanistica informatizzata, con la quale viene certificato l'uso della cartografia numerica comunale, anziché della C.T.R., come adeguato supporto cartografico aggiornato con sistema speditivo secondo convenzione tra Comune di Venezia e Regione (cfr. dichiarazione datata 21.09.1999 agli atti).

La cartografia di progetto in scala 1:2000 si compone delle seguenti tavole suddivise in quattro quadri:

- Tav. B0 che riporta la Zonizzazione (in analogia alle parti del PRG in adozione, al fine di armonizzare le caratteristiche per zona urbanistica). Sono indicate le aree per servizi F, per attrezzature di scala urbana e di quartiere, la viabilità, le fasce di rispetto, gli argini, gli arenili, le urbanizzazioni degli specchi acquei afferenti l'isola, le aree di rispetto di "coni visivi" nonché i perimetri degli ambiti che indicano aree soggette a particolari normativa, con invio alla successiva Tav. B1.

- Tav. B1 che definisce le modalità d'intervento per edifici e pertinenze (con indicazioni di un numero d'ordine e rinvio all'"Allegato D3. Edifici soggetti ad intervento codificato") per gli ambiti paesaggistico e di tutela, per gli spazi acquei interni ed esterni all'isola; individua gli strumenti di attuazione (compreso il perimetro del P.P. vigente fatto salvo dalla presente variante), e provvede all'indicazione della tipologia d'intervento per gli ambiti assoggettati a Schede Normative e a Progetto Unitario.

In scala 1: 1000 sono elaborate le tavole delle zone "A" riferite alle due isole del Lazzaretto Nuovo e di San Francesco del Deserto, con l'individuazione di tutti gli edifici a cui fanno riferimento le relative schede per gli interventi particolareggiati (analogamente alle tavole progettuali utilizzate per la V.PRG per la Città Antica).

5.8.2 - Il corpo normativo

Le Norme Tecniche di Attuazione sono articolate in due parti: una generale chiamata Norme Tecniche Generali di Attuazione (NTGA) comuni a tutte le parti del territorio comunale, ed una specifica per la variante in esame, chiamata Norme Tecniche Speciali di Attuazione (NTSA).

Il Comune infatti, per chiarire e regolare in modo uni-

forme numerose situazioni che finora avevano dato luogo ad interpretazioni controverse, propone un testo normativo unificato per la parte generale, con lo scopo di garantire un uguale trattamento a situazioni uguali.

Le NTGA contengono quindi le definizioni degli indici urbanistici, dei tipi d'intervento, delle destinazioni d'uso e tutte le regole di carattere generale quali le modalità di presentazione dei progetti, i criteri per la realizzazione dei servizi pubblici. Tra gli elementi di novità introdotti nelle definizioni (art. 4), si segnala l'utilizzo del parametro "Superficie lorda di pavimento" (Sp) al posto del volume come misura della capacità edificatoria di un'area.

Viene precisata inoltre la disciplina delle aree destinate alla realizzazione dei servizi di interesse pubblico (art.3), con particolare riguardo alle modalità di attuazione da parte dei privati, superando così l'obbligo d'intervento (a volte illusorio) da parte del soggetto pubblico, che troppo spesso portava alla decadenza dei vincoli.

Le NTSA - pur derivando da una comune impostazione metodologica - sono invece specifiche disposizioni per ciascuna variante. Per la disciplina urbanistica del territorio in esame, oltre alla normativa riguardante le singole zonizzazioni, sono inserite specifiche disposizioni per la tutela della qualità dell'ambiente delle isole nelle sue dimensioni naturalistiche, storiche e per la valorizzazione dei caratteri tradizionali dei manufatti edilizi non più adeguatamente utilizzati.

A corredo della normativa sono stati predisposti i seguenti allegati:

- Allegato D1. Ambiti assoggettati a Schede Normative, per la disciplina degli interventi nelle sette aree in cui sono previste le trasformazioni edilizie;

- Allegato D2. Ambiti assoggettati a Progetto Unitario, che norma gli interventi pubblici nelle aree strategiche;

- Allegato D3. Edifici soggetti ad Intervento Codificato che definisce, gli interventi specifici sul patrimonio edilizio di pregio ambientale e di interesse storico-testimoniale.

6) - VALUTAZIONI GENERALI

Gli indirizzi generali del progetto si mantengono entro un comprensibile quadro di coerenza normativa, per quanto riguarda sia il sistema insediativo che quello ambientale.

La disciplina del territorio aperto e dei beni culturali ed ambientali risponde adeguatamente agli obiettivi formulati, la cui applicazione appare generalmente corretta e conseguente. In particolare, l'impegno per la salvaguardia dell'ambiente sostenuta dal piano, in sintonia e in adeguamento ai contenuti del PALAV, rappresenta un aspetto innovativo e di qualità rispetto all'ordinaria pianificazione comunale e ovviamente rispetto al vigente PRG.

Le indicazioni e la normativa predisposta per le zone "A" (riconosciute dal piano esclusivamente quali ambiti delle isole del Lazzaretto Nuovo e di San Francesco del

Deserto), disciplinano correttamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, con utilizzo del repertorio non-nativo già impiegato per la "V.PRG per la Città Antica", calibrato alla specificità dei siti.

La disciplina messa a punto per gli interventi pubblici nelle zone di trasformazione, conferisce al piano un ulteriore elemento caratterizzante la futura gestione delle c.d. aree strategiche, fornendo una strumentazione finalizzata all'immediata eseguibilità di una gran parte degli interventi progettuali.

Complessivamente il progetto è condivisibile sia negli indirizzi generali che nella sua articolazione; tuttavia per alcune tematiche sono da muovere le seguenti osservazioni:

6.1 - 13 territorio aperto

Le indicazioni e la normativa predisposta appaiono sostanzialmente congruenti con la disciplina urbanistica per la tutela del territorio aperto.

Sulla scorta della risultanze dell'analisi specialistica di settore si ritengono condivisibili le sottozonizzazioni proposte con le eccezioni rilevate dalla Direzione Tutela del Territorio Rurale (cfr. parere agli atti) che sostanzialmente prescrivono:

1. di stralciare alcuni tratti della sottozonizzazione E3 decorrente lungo via delle Motte per assenza del carattere di "elevato frazionamento fondiario" (che è fondamento di legge delle E3, ex art. 11 LR 24/85), rilevando che tale destinazione riguarda la porzione sul fronte stradale di ampie retrostanti aziende. Queste aree - evidenziate in colore rosso nelle tavole B0 - vengono quindi riclassificate E2.

2. di rinominare l'intera sottozonizzazione E1 in E2/speciale in quanto è stata accertata l'assenza del presupposto di tipicità e specializzazione a fondamento della estesa sottozona E1 che occupa l'intera fascia centrale dell'isola. Pertanto, rispettando la scelta urbanistica operata dal Comune, dettata da considerazioni di tipo paesaggistico ambientale, tale sottozonizzazione viene così definita: "E2/S - area di produzione agricola di elevata specificità paesaggistico-ambientale dove sono pressoché assenti gli insediamenti", con la normativa restrittiva per gli annessi rustici prevista nelle NTSA per le E2.

6.2 - Il dimensionamento residenziale e le logiche di sviluppo

La politica della residenza affrontata dal piano, secondo le previsioni di sviluppo descritte al cap. 5.6.1, converge sulla duplice scommessa di arrestare da un lato, il processo di emarginazione tipico delle isole dell'estuario che condurrebbe allo spopolamento ed al collasso ambientale e dall'altro, di evitare un'espansione edilizia disordinata, non fondata sul riconoscimento specifico dei luoghi.

L'entità dei nuovi insediamenti residenziali previsti a Sant'Erasmo (nell'isola delle Vignole non è prevista alcuna nuova area residenziale) è relativamente modesta in termini assoluti (anche se probabilmente sovrastimata

come offerta) ed è stata distribuita a completamento di aree già edificate o in loro adiacenza, a meglio definire nuclei le cui potenzialità insediative non sembravano del tutto saturate.

Nel merito:

- si riconosce la validità della proposta di consolidare il nucleo centrale dell'abitato di Sant'Erasmo con la previsione della zona residenziale C2/RS; destano invece qualche perplessità alcune scelte operate per le altre due zone C2 ver i motivi che di seguito si espongono:

- zona C2/RU (Scheda Normativa SN/1): il riordino della situazione attuale, costituita da una serie di edifici abusivi ad un piano di modestissima consistenza, risulta apprezzabile proprio per i criteri informativi del piano rivolti alla valorizzazione del sistema ambientale, con "coraggiose" individuazione degli "elementi detrattori" tra i quali anche gli edifici in area impropria (da demolire). Nello specifico però, il notevole incremento volumetrico assegnato - da 960 mc esistenti complessivamente per 4 edifici, a 4800 mc per 6 edifici, due in più rispetto gli attuali - (subordinato alla cessione di un'area a standard di circa il 30% della St), comporta una disponibilità di cubatura tradotta mediante un'organizzazione planivolumetrica (secondo la scheda di progetto SN/1) che produce un nucleo edilizio con caratteristiche tipologico-formali sicuramente poco relazionate alle preesistenze. Si ritiene infatti che in quest'area permangano le caratteristiche di forte integrazione con il paesaggio agrario circostante, la cui tipologia insediativa è quella dell'edificio rurale isolato.

Per quanto sopra si propone la riduzione del volume alla quantità assegnata dall'art. 72 NTSA per gli "edifici in area impropria" ($Sp=180$ mq, pari a 540 mc) ricorrendo la fattispecie per questi fabbricati così individuati nella Tav. B1 di progetto, con l'obbligo di realizzare edifici uni/bifamiliari a blocco escludendo pertanto l'edificazione a schiera.

Con l'accoglimento dell'osservazione 7 (a seguito di emendamento del C.C.), è stato inserito nell'ambito di quest'area anche il fabbricato contermini ad ovest, che ha le stesse caratteristiche di quelli all'interno dell'area in esame e per il quale però è stato denegato il condono. La prescrizione volumetrica vale anche per quest'ultimo. Si veda a tale proposito il capitolo OSSERVAZIONI.

- zona C2/S (Scheda Normativa SN/5): per quest'area è previsto un doppio regime edificatorio (soluzione "A" e soluzione "B"), consentendo al proprietario una cubatura superiore (circa doppia) a quella prevista dall'indice di utilizzazione assegnato con la soluz. "A", qualora questi consenta di ospitare soggetti proprietari di "edifici residenziali in area impropria".

Nel condividere l'obiettivo dell'intervento - esplicitamente dichiarato nella scheda normativa - per la realizzazione di un nuovo insediamento in cui operare il trasferimento di questi fabbricati (specificatamente individuati

negli elaborati di piano Tav. B1), si ritiene invece non condivisibile l'assoggettamento di un doppio indice per l'edificabilità dell'area.

Infatti, l'attuazione della soluzione "A" - limitata alla sola realizzazione del volume del proprietario dell'area - si concretizza di fatto nell'individuazione di un "lotto libero", che si discosta dalla necessità di quell'organizzazione infrastrutturale sostenuta dal piano per concretizzare le caratteristiche residenziali di talune aree. Inoltre, con tale nuova edificazione verrebbe impiegato un indice, di utilizzazione inferiore al 75% di quello potenzialmente realizzabile con la soluz. "B", in contrasto con l'art. 23 LR 61/85 ed con l'art 5.1.9 delle NTGA della presente variante.

Si ritiene pertanto di proporre lo stralcio della soluzione "A" che, oltre a quanto sopra evidenziato, sembra vanificare gli obiettivi del Comune indirizzati alla soluzione "B" una problematica molto particolare, prescrivendo l'attuazione dell'intero comparto con la sola normativa prevista per la soluzione "B", tenuto a mente che l'art. 28 comma 2° NTSA che disciplina l'intervento, prevede il ricorso ad un piano di iniziativa pubblica se non attuato l'intervento dal privato entro 5 anni dalla data di approvazione del presente piano.

Per quanto sopra, andranno conseguentemente modificati la scheda normativa SN/5 e il testo dell'art. 28 delle NTSA.

6.3 - Gli elaborati di Piano

La variante è corredata di buon apparato grafico e di appropriate schede normative per la disciplina degli interventi.

L'intero impianto normativa è stato completamente rivisto, comportando la riformulazione delle Norme di Attuazione con contenuti spesso innovativi e di qualità.

Significativa, in tale senso, risulta la sezione normativa (TITOLO IX delle NTSA) dedicata alla tutela della qualità dell'ambiente delle isole, nelle sue dimensioni naturalistiche, storiche e nelle caratteristiche tradizionali dei manufatti edilizi, finalizzata alla valorizzazione del rapporto con il contesto lagunare e marino, approfondendo i singoli temi del PALAV per questi sistemi ambientali.

Nel merito:

- Si sono riscontrate delle incongruenze e/o errate rappresentazioni sia nella cartografia in scala 1:2000 (tavole della serie B0 e B1), sia negli allegati D1 e D2: al successivo capitolo PROPOSTE si riportano le specifiche modifiche cartografiche.

- Nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTSA) si sono riscontrate alcune imprecisioni o definizioni poco chiare: sono pertanto da introdurre d'ufficio alcune modifiche o integrazioni per consentire chiare ed univoche interpretazioni. A tale proposito si segnala che le norme che disciplinano le zone di tipo "A" (valide per le isole di San Francesco del Deserto e Lazzaretto Nuovo) sono mutate

dalle analoghe adottate per la "V.PRG per la Città Antica" (già esaminata in CTR e prossima alla definitiva approvazione Regionale). Risulta quindi necessario inserire nel testo della variante in esame, in quanto mancante, l'articolo riguardante la Commissione Scientifica Comunale (cfr. art. 1.4.NTA Città Antica) e il riferimento alle "intese" per gli interventi su immobili appartenenti ai vari demani (cfr. art. 1.5 NTA Città Antica).

- Per quanto riguarda la sezione denominata NTGA, norme valide per tutti i nuovi Piani Urbanistici dei Comuni di Venezia, si precisa che ove è stato possibile un riscontro con la corrispondente normativa vigente (cfr. Variante PRG per la Terraferma), sono state inserite le stesse modifiche d'ufficio per omogeneizzare il più possibile i testi.

Si specifica che tali norme generali - adottate in un unico testo normativa assieme a quelle speciali risultano quindi applicabili al solo territorio oggetto della presente variante.

Inoltre considerato che il contenuto di alcuni articoli è difficilmente relazionabile al contesto territoriale del piano in esame, si propone lo stralcio di quelle parti per le quali la norma si ritiene non giustificata o non sufficientemente approfondita: la Relazione del resto non fornisce a supporto alcuna specifica motivazione. Nel successivo Cap. 8.2.1 queste modifiche sono evidenziate con il simbolo [*].

Si ritiene comunque che per una corretta verifica dell'assetto normativa delle NTGA, queste vadano viste in un quadro generale di riferimento e possano pertanto essere successivamente e ulteriormente modificate in occasione dell'esame delle altre Varianti Urbanistiche trasmesse in Regione.

Il Comune con nota del 17.09.99 ha provveduto a segnalare alcuni errori materiali (di ortografia e di trascrizione) rilevati nel testo normativo.

La correzione di tali errori viene pertanto inserita tra le modifiche d'ufficio.

7) - LE OSSERVAZIONI

In sede di esame il Comune ha catalogato le 31 osservazioni complessivamente pervenute, raccogliendole per tipologia, come di seguito:

- Osservazioni n. 2, 3, 5, 7, 16, 17, 18, 19, 20, 25, 28, 29, 30 che riguardano modifiche alle tavole grafiche B0 e B1 e segnalano prevalentemente errori, dimenticanze, incongruenze, tracciati e limiti di retinatura interessanti o a scavalco di edifici, o porzioni di essi, da modificare e rettificare.

- Osservazioni n. 1, 4, 7, 8, 11, 15, 23, 27, 29, 30, 31 che riguardano modifiche alle NTGA e NTSA: si ravvisano errori di battitura o formulazioni a volte complesse o comunque poco chiare, riferimenti sbagliati ad altri articoli; in alcuni casi vengono proposte modifiche ad ulteriore

specificazione, precisazione di quanto affermato, in altri sono proposte modifiche tendenti a migliorare e strutturare meglio il piano, nonché proposte alcune modifiche che incidono sui criteri informativi del piano.

- Osservazioni n. 12, 14, 21, 22 che chiedono il sostanziale cambio di sottozona agricola per i lotti di proprietà.

- Osservazioni n. 9, 10, 13, 26, 29, 30 che chiedono modifiche alle Schede degli Allegati D1, D2, D3 che fanno parte integrante del piano, segnalando rilievi per errori materiali, contraddizioni, incongruenze; alcune di esse comunque formulano richieste di modifiche sostanziali e di impianto.

- Le osservazioni n. 6 e 24 sono invece richieste di chiarimenti interpretativi di norme con riguardo all'edificabilità del singolo lotto o edificio e una segnalazione di presunto errore. Il Comune nel fornire i chiarimenti richiesti non ha ravvisato di potersi esprimere in accoglimento o non accoglimento, considerando quindi tali osservazioni come non pertinenti.

Complessivamente delle 31 osservazioni presentate e controdedotte - secondo i criteri definiti nella Relazione allegata alla delib. C.C. n. 120/98 (All. 2) - il Comune ne ha accolte 11, parzialmente accolte 10 e respinte 10 (tra queste sono incluse le 2 osservazioni non ritenute pertinenti). Si segnala che erroneamente la tabella riassuntiva a corredo della Relazione, riporta tra le osservazioni accolte la n. 28 che invece risulta parzialmente accolta.

7.1 - Osservazioni accolte dal Comune

Nel merito delle 11 osservazioni accolte dal Comune (n. 2, 5, 7, 9, 16, 17, 18, 19, 20, 25, 28):

- si concorda con il parere favorevole espresso dal Consiglio Comunale nel merito delle osservazioni n. 2, 5, 9, 16, 17, 18, 19, 20, 25.

Queste osservazioni pertanto sono accolte.

Nel merito delle osservazioni n. 7 e n. 28:

L'oss. 7 - accolta a seguito dell'emendamento votato favorevolmente dal C.C. - riguarda l'inserimento di un edificio residenziale (abusivo, con condono edilizio negato) e della sua area di pertinenza all'interno dell'intervento previsto dalla Scheda Normativa 1 dell'Allegato D1 (nuova edificazione di n. 6 unità edilizie). Nel condividere le motivazioni del parere comunale che sostanzialmente avvalorano la proposta della riqualificazione ambientale sostenuta dalla variante per quell'area (attraverso S.U.A) e riconoscendo le medesime caratteristiche urbanistico-edilizie ed ambientali sia per la parte inserita nella scheda (sono 4 edifici realizzati abusivamente e successivamente condonati), sia per l'area oggetto dell'osservazione, si propone però di assegnare come capacità edificatoria quella prescritta dall'art. 72 (Sp=180 mq), ricorrendo le condizioni previste da tale articolo anche per il fabbricato di specie (essendo individuato in cartografia tra gli "Edifici residenziali in area impropria").

Quanto sopra anche in relazione alla modifica inserita d'ufficio per la scheda normativa SN/1 afferente l'area C2/RU (cfr. Cap. VALUTAZIONI GENERALI paragrafo 6.2).

L'osservazione viene pertanto Parzialmente accolta, con la modifica ai parametri della scheda normativa SN/1.

L'oss. 28 è stata controdedotta da Comune proponendo delle esclusioni alle richieste dell'osservante e prevedendo la sola individuazione cartografica sulla Tav. B1 dell'annesso rustico trasformabile in residenza come da repertorio normativo. Si concorda con le determinazioni comunali comportanti il parziale accoglimento, rammentando che anche per la fattispecie trovano applicazione le disposizioni dell'ultimo comma dell'art. 75 delle NTSA.

L'osservazione viene pertanto Parzialmente accolta.

7.2 - Osservazioni non accolte dal Comune

Nel merito delle 10 osservazioni non accolte dal Comune (n. 3, 4, 6, 12, 14, 21, 22, 23, 24, 26.):

- si concorda con il Consiglio Comunale nel merito di tutte le 10 osservazioni, che pertanto vengono respinte.

7.3 - Osservazioni parzialmente accolte dal Comune

Nel merito delle 10 osservazioni parzialmente accolte (n. 1, 8, 10, 11, 13, 15, 27, 29, 30, 31):

- si concorda con il parere comunale in merito alle osservazioni nn. 8, 10, 11, 13, 15, 31 che pertanto vengono parzialmente accolte secondo quanto espresso dal Consiglio Comunale;

- si concorda con il parere espresso dal Consiglio Comunale nel merito delle osservazioni n. 1, 29, 30 riguardanti "pluriosservazioni" al testo normativo, con esclusione delle controdeduzioni riferite agli articoli specifici, come di seguito motivato:

osservazione n. 1 :

- art. 40 modifica 9° comma a seguito emendamento accolto: tra le categorie inserite come destinazione ammissibile per l'ampliamento degli edifici esistenti in zona agricola con uso diverso, si ritiene di non accogliere quella riguardante gli "esercizi commerciali al minuto" in quanto non riconducibili alle attività di esercizio pubblico presenti nell'isola e riconosciute per la loro tipicità anche ai fini della valorizzazione economica dell'isola stessa secondo le logiche del piano.

Dal testo va quindi stralciata la dizione "esercizi commerciali al minuto".

Inoltre dal testo proposto per l'accoglimento, non si accoglie la modifica alla lettera c) che consente la copertura e il tamponamento laterale degli impianti funzionali all'attività esistente fino a mc 600. Va riconfermato pertanto il testo originario alla lett. c).

osservazione n. 29 :

- art 44 : è accolta in astratto e non produce alcun effetto (manca la traduzione cartografica come proposto

dall'osservante). L'osservazione è comunque superata dalla modifica introdotta d'ufficio al 2° comma del medesimo articolo.

- art 52 : si ritiene che la modifica proposta che amplia la gamma degli interventi ammissibili, sia accoglibile a condizione venga inserito - all'inizio del periodo aggiunto - l'inciso che così recita: "e per gli edifici per i quali il piano non prevede la demolizione,"

- art 59 : la proposta non appare fondata in quanto non si riscontra negli elaborati di piano alcun ampliamento cimiteriale. La modifica al 1° c. non è accoglibile; di conseguenza non si accoglie la modifica al 4° comma che deve pure interessare un'area per servizi e non la fascia di rispetto.

- art. 72 : la frase da inserire tra i commi 2° e 3° appare contraddire quanto dichiarato al 2° c. art 28 (S.U.A. di iniziativa pubblica trascorsi 5 anni dall'inattività del privato) in ordine alla disciplina degli interventi nell'area specificatamente riconosciuta dal piano ad ospitare la capacità edificatoria degli "edifici residenziali in area impropria". Si ritiene pertanto di non accogliere tale modifica.

osservazione n. 30 :

- art. 40 modifica 9° comma a seguito emendamento accolto: analogamente a quanto esposto per l'oss. 1 stesso argomento, stralciare dalla Legenda delle tavole serie B1 la dizione "esercizi commerciali al minuto".

- art 41, comma 3°: non si ritengono ammissibili altre destinazioni d'uso in zona agricola e la modifica proposta viene respinta. Gli usi diversi sono specificatamente previsti per gli edifici schedati di cui all'Allegato D3. L'osservazione è comunque superata dalla modifica d'ufficio introdotta con riformulazione dell'intero 3° comma.

Si precisa - a chiarimento di quanto controdedotto in merito alla modifica cartografica - che il Comune per non incorrere in errata interpretazione, dovrà differenziare nelle tavole B1 il cartiglio che individua i "canali e ghebbi diversamente caratterizzati" rispetto a quello introdotto accogliendo l'osservazione (rettangolo con fondo bianco) che riguarda invece la Zona Agricola.

Per quanto sopra esposto, le osservazioni n. 1, 29, 30 sono pertanto parzialmente accolte con le ulteriori limitazioni e specificazioni rispetto al parere espresso dal Comune.

Si rammenta che le modifiche al testo normativo relative all'accoglimento totale o parziale delle osservazioni, se interessate dalle modifiche introdotte d'ufficio agli articoli delle Norme di Attuazione (NTGA e NTSA) di cui al cap. 8.2, vengono di fatto da queste superate.

8) - CONCLUSIONI

Sulla scorta delle precedenti valutazioni la variante in esame è da valutare positivamente con l'introduzione delle modifiche d'ufficio qui di seguito elencate:

8.1 - Per le tavole di progetto

Tavole della serie B0 :

- Tav. B0/SEK: va riportato correttamente il perimetro del vincolo cimiteriale di ml 200 da ciascun punto della cinta muraria, ovvero riportato il limite derivante dalla eventuale riduzione regolarmente decretata;

- Tav. B0/SEK: va riportato il cartiglio che identifica la sottozona agricola E3 per l'ambito individuato con il simbolo 12/E3;

- Tav.B0/SEX: va riportato l'apposito simbolo che individua la zona F/15;

- In tutte le tavole : le sottozone E3 - perimetrate in colore rosso - vanno riclassificate E2, mentre tutte le sottozone E1 vanno riclassificate E2/speciale; in tal senso andrà pure aggiornata la Legenda.

Tavole della serie B1 :

- Tav. B1/SEK: va riportato il sedime del cimitero;

- Tav. B1/SEK: va sostituito il riferimento della numerazione della Scheda Normativa indicato con sigli SN1, con quello corretto SN4;

- In tutte le tavole va riportato in Legenda il riferimento normativo di cui agli Allegati D1-D2-D3 per le rispettive specifiche voci.

8.2- Per il corpo normativo

8.2.1- N.T.A. : Norme Tecniche Generali di Attuazione (NTGA)

(Il simbolo tra parentesi quadre [°] evidenzia gli stralci relativi agli aspetti segnalati al cap. 6.3)

Art. 2

- punto 2.1 : sostituire il numero "2.1 " con "2.3.2" e il numero "2.2" con "2.3.1";

Art. 3

- punto 3.1.3 : stralciare la frase che recita: "Le Norme Tecniche Speciali..... in ciascuna di esse." [°];

Art. 5

- punto 5.1.9: dopo "... nuova edificazione" aggiungere: "nelle Z.T.O. B - C - D";

Art. 6

- punto 6.1.2 : stralciare il periodo alla quarta riga che recita: "per gli interventi ... di ricostruzione" in quanto di formulazione non comprensibile;

- punto 6.4 : alla fine aggiungere "fatte, salve le prescrizioni di legge";

Art. 8

punto 8.5 : stralciare l'ultima frase "In mancanza ... del proprietario";

Art. 9

- punto 9.1.6 : dalla sesta alla diciannovesima riga

stralciare l'intero capoverso che recita. "10.1b) Progetti Unitari dell'art 63 L.R. 61/85";

- punto 9.1.7, quinta riga: stralciare la dizione: "che comunque non ... 1mq/10mc" e alla successiva lettera a) dopo "... unità immobiliari" togliere la punteggiatura e aggiungere: " in aggiunta alla quantità di 1mq/10 mc e in arca vincolata ad uso pubblico:"

Art. 10

- punto 10. 1, lettera e) : dopo "... assoggettati a SUA" aggiungere "di iniziativa pubblica" ed inoltre stralciare il periodo "e potrà essere formato ... 9, 10, 11";

- punto 10.4: stralciare l'ultima frase "Di norma ... iniziativa privata";

- punto 10.7: stralciare il periodo "ivi compresa la demolizione ... storico testimoniali" in quanto la modifica del grado di tutela degli "edifici con tipo di intervento codificato" si ammette con l'esclusione del grado di tutela massimo e minimo;

Art. 14, punto 14.1: stralciare l'intero comma [*];

Art. 15, punto 15.1: sostituire "si applicano" con "si applicheranno".

8.2.2 - N.T.A. : Norme Tecniche Speciali di Attuazione (NTSA)

(L'asterico tra parentesi quadre [*] evidenzia gli errori segnalati dal Comune)

Art. 1

- punto 1.1: sostituire la parola "S.Franceso" con "S. Francesco" [*];

- punto 1.2: sostituire la parola "regolarore" con "Regolatore";

- punto 1.3: sostituire la parola "Laazzaretto" con "Lazzaretto;[*]

- alla fine del testo, aggiungere i seguenti nuovi commi:

"1.3.1 - Il Sindaco nomina la Commissione Scientifica Comunale che è costituita, in forma permanente da tre esperti scelti fra i dirigenti comunali, di cui obbligatoriamente almeno da un dirigente del Settore Urbanistico e da un dirigente del Settore Edilizia Privata; è allargata, per la materia edilizia, ai tecnici del Settore Urbanistica e del Settore Edilizia Privata responsabili dell'istruttoria; per la materia urbanistica, al Direttore Urbanista e al dirigente incaricato della formazione del Piano Particolareggiato.

1.4 - La validità delle presenti norme, per la parte in cui riguardano immobili (fabbricati e spazi inedificati terrestri ed acquatici) appartenenti al demanio statale, regionale e provinciale, è condizionata alla preventiva intesa con le autorità rispettivamente competenti."

Art. 2, punto 2.1 : sostituire la parola "S.Franceso" con "S.Francesco"[*];

Art. 3 : sostituire la parola "S.Franceso" con "S.Fran-

cesco" [*];

Art. 5, comma 7 - Ripristino filologico: alla seconda riga stralciare "b) - ove si tratti di spazi coperti:";

Art. 6, comma 5: dopo il capoverso a4, inserire: "b) - ove si tratti di spazi coperti:";

Art. 7

- comma 3° : alla terza riga sostituire "comma 6.4" con "comma 4";

- comma 4°, riga sesta : sostituire la frase tra parentesi "definite nel comma 3.2.3" con: "definite nell'art. 5";

Art. 9

- comma 1° : prima riga sostituire l'espressione "dell'isola del Lido" con: "delle isole di Lazzaretto Nuovo e S.Francesco del Deserto";

- comma 1°, primo alinea : sostituire le espressioni "esternse" e "delel" con "esterne," e "delle"[*];

SCHEDA 1 - Parte I: seconda riga, eliminare l'inciso tra le due virgole "come quella della scheda precedente"; e stralciare la parola "frequentemente" [*];

SCHEDA 14 - Parte I : seconda riga, sostituire la parola "ibonimento" con "imbonimento" [*];

SCHEDA 16 secondo il nuovo testo riformulato a seguito dell'osservazione accolta (n. 27) : inserire alla fine del titolo: "del Lazzaretto Nuovo";

Art. 11, prima riga: sostituire l'espressione "della tavola" con "delle tavole"

Art. 18 prima riga: sostituire l'espressione "nella tavola" con "nelle tavole" [*];

Art. 20, secondo comma: sostituire "articolo 18" con "articolo 19" [*];

Art. 28

- comma 3°: va interamente stralciato il corrispondente testo;

- comma 4°: il periodo "Viene altresì attribuita ... quanto segue:" viene così riformulato: "Alla zona viene attribuito l'indice Ut pari a 0,35 mq/mq; la proprietà o i proprietari, previa presentazione di specifico Atto Unilaterale d'Obbligo, dovranno convenire con il Comune quanto segue:"

Art. 32

- ultimo comma : sostituire la frase "E1 - Aree di produzione tipica gli insediamenti" con: "E2/S - Aree di produzione agricola di elevata specificità paesaggistico-ambientale dove sono pressoché assenti gli insediamenti"; inoltre ove compare nel testo la dizione "E1" sostituirla con "E2/S";

Art. 38

- comma 1° : il testo viene così riformulato: "Nelle aree di cui al precedente art. 32 e conterminata nella tav. B0, la costruzione di nuove abitazioni nelle zone E2 ed E3, unicamente funzionali alle esigenze della attività agricola,

nonché la nuova edificazione degli annessi rustici di tipo aziendale in tutte le sottozone è ammessa alle condizioni e secondo le prescrizioni delle presenti norme.";

- comma 3° prima riga: dopo "nuove abitazioni" va inserito: "esclusivamente ammesse";

- comma 4° : alla lettera a) va sostituita la dizione "E1" con "E2/S", e alla fine va aggiunto il seguente nuovo capoverso: "i) dovranno essere rispettate le disposizioni di cui alla DGRV 7949/89 in caso di annessi rustici per allevamenti intensivi.";

Art. 41

- ultimo comma : il testo viene riformulato nel modo seguente: "Per i fabbricati esistenti alla data di adozione della presente variante, quando non più funzionali alla coltivazione agricola, è ammessa unicamente la trasformazione in residenza con i limiti di cui all'art. 4 della LR 24/85. Le altre trasformazioni sono consentite solo ed esclusivamente per quei fabbricati individuati nelle schede di cui all'Allegato D3 ove espressamente previsto dalla specifica scheda d'intervento.";

Art. 42 : al terzo comma sostituire la parola "fondiaria" con "fondiari" [*];

Art. 44

- comma 3°: alla fine, dopo la punteggiatura inserire la seguente frase: "Tale vincolo si applica sulla fascia di terreno della profondità della zona E3 prevista dal piano o, se ricadente in altra zona agricola, pari almeno a quella della E3 limitrofa, e con ampiezza di almeno ml 50 ovvero quella definita dagli elementi fisici e morfologici che delimitano quest'ambito.";

Art. 54

- comma 3° sostituire la parola "realizzato" con "realizzate"

- comma 4° sostituire "istallazione" con "installazione" [*];

Art. 56

- comma 1° sostituire "valorizzati" con "valorizzate" [*];

- comma 6° sostituire le espressioni "spesie" e "ghe" rispettivamente con "specie" e "che"

Art. 57

- comma 1° : sostituire la dizione "Tav. B1" con "Tav. B0" e la parola "persente" con "presente"[*];

- ultimo comma : sostituire "sznsi" con "sensi" [*] e stralciare il periodo "o in tela";

Art. 59, comma 4° : sostituire "m 100" con "m 200" e aggiungere alla fine della frase: "fatte salve le eventuali riduzioni regolarmente decretate";

Art. 60, comma 2° sostituire "fanno" con "fa" [*];

Art. 63, comma 7° sostituire "Comma" con "comma" [*];

Art. 61 (Attrezzature per la nautica da diporto)

- comma 1° : l'intero testo è stralciato e così riformula-

to: "La Tav. B0 individua l'area dell'ex Idroscalo. La Tav. B1 assoggetta tale area a Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica.";

- comma 2° : sostituire il periodo : "V.PRG di cui al 1° comma del presente articolo" con " V.PRG vigente per le isole della Certosa Art. 76 (Forte di S.Andrea)

- comma 1° : stralciare la frase che recita : "La V. PRG vigente per le isole della Certosa e delle Vignole approvata ... pertinenza a "vincolo di rispetto ambientale";

- comma 4°: sostituire " proprità" con "proprietà" [*] e sostituire il periodo "V.PRG di cui al 1° comma del presente articolo" con: " La V. PRG vigente per le isole della Certosa e delle Vignole";

Art. 78 : al primo comma sostituire la sigla "A4" con "A" [*];

Art. 80

- comma 2° : sesto e ottavo alinea, sostituire "del'art. 78" con "dell'art. 78" [*];

- comma 3° : ultima riga sostituire "dell'2%" con "del 2%" [*];

Art. 82, comma 6°: sostituire "dell'2%" con "del 2%" [*];

Art. 85 : sostituire l'espressione "L'interventi su tale area..." con "L'intervento su tale area" [*];

Art. 87 sostituire, "agli" con "al" [*];

Art 88, comma 2°: sostituire "vagono" con "valgono" [*];

Art. 92 : le parole "scondo" e "coservazione" vanno sostituite con "secondo" e "conservazione" [*];

Art. 100 alla fine inserire il seguente comma: "Nella Tav. B0 l'area è individuata con la sigla C1.1/1;

Art. 102, comma 2°: sostituire la sigla "D2" con "D1"

Art. 105 sostituire la sigla "D3" con "D1";

Art. 107 sostituire la dizione "LR 61/84" con "LR 61/85";

8.2.3 - Allegato D1. Ambiti soggetti a Schede Normative Scheda Normativa SN5:

- sezione OBIETTIVO : al terzo comma il periodo "una doppia ... esprime l'edificabilità" va sostituito con: "una capacità edificatoria comprensiva di quella", mentre va interamente stralciato il comma 5°;

- sezione PRESCRIZIONI : stralciare tutti i dati riferiti alla soluzione "A" ed eliminare il capoverso "soluzione "B" (in quanto unica possibilità edificatoria rimasta);

8.2.4 - Allegato D2. Ambiti assoggettati a Progetto Unitario

P.U. n. 1 - LEGENDA 1:1000: sostituire il riferimento grafico del PERCORSO PEDONALE con il cartiglio utilizzato in PLANIMETRIA DI PROGETTO (analogamente a quello riportato nelle altre schede);

P.U. n. 2 - LEGENDA 1: 1000: sostituire il riferimento grafico del VERDE URBANO con il cartiglio utilizzato in

PLANIMETRIA DI PROGETTO;

P.U. n. 6 - LEGENDA 1:1000: sostituire il riferimento grafico del VERDE URBANO e del VERDE A PRATOAGRICOLO con il rispettivo cartiglio utilizzato in PLANIMETRIA DI PROGETTO.

8.3 - Per le osservazioni

In conformità alle determinazioni assunte al precedente Capitolo 7, va adeguata la cartografia ed il corpo normativo.

8.4 - Ulteriori prescrizioni

- Il Comune dovrà predisporre e fornire la cartografia di progetto rappresentata a scala 1:5000 (quadro d'unione delle tavole serie B0 e B1).

- Si prende atto e si recepisce quanto sottoscritto dal Comune e gli Organi decentrati dello Stato relativamente ai beni appartenenti al demanio e al patrimonio indisponibile dello Stato: il Comune dovrà pertanto recepire le modifiche introdotte con le intese sottoscritte in data 21.10.98, aggiornando i testi normativi e la cartografia di progetto.

Tutto ciò premesso, la Commissione, con voti unanimi del 16 presenti aventi diritto al voto, ed il voto consultivo di astensione espresso del rappresentante del Comune,

è del parere

che la Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Venezia descritta in premessa, sia meritevole di approvazione con le modifiche d'ufficio esposte nelle CONCLUSIONI, così come composta da:

1. Tav. B0/SEX - Zone Territoriali Omogenee - scala 1:2000;
2. Tav. B0/SEJ - Zone Territoriali Omogenee - scala 1:2000;
3. Tav. B0/SEK - Zone Territoriali Omogenee - scala 1:2000;
4. Tav. B0/SEW - Zone Territoriali Omogenee - scala 1:2000;
5. Tav. B1/SEX - Modalità di Intervento - scala 1:2000;
6. Tav. B1/SEJ - Modalità di Intervento - scala 1:2000;
7. Tav. B1/SEK - Modalità di Intervento - scala 1:2000;
8. Tav. B1/SEW - Modalità di Intervento - scala 1:2000;
9. Tav. B1 Lazzaretto Nuovo - Modalità di Intervento - scala 1:1000;
10. Tav. B1 San Francesco del Deserto - Modalità di Intervento - scala 1:1000;
11. C. Relazione Generale esclusivamente per l'allegato titolato: "Analisi naturalistica dell'isola di Sant'Erasmo";
12. D. Norme Tecniche di Attuazione;
13. Allegato D1. Ambiti assoggettati a Schede Normative;
14. Allegato D2. Ambiti assoggettati a Progetto Unitario;
15. Allegato D3. Edifici soggetti ad Intervento Codificato.

Gli elaborati dovranno essere modificati in conformità alle modifiche introdotte d'ufficio e alle osservazioni ac-

colte.

Vanno visti n. 15 elaborati.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 1 febbraio 2000, n. 293

Disciplina del fondo per le opere di urbanizzazione. L.R. 20.8.1987, n. 44. Modifica della Circolare n. 8 del 9.4.1999 approvata con D.G.R. n. 1024 del 30.3.1999.

L'Assessore alle Politiche per la Difesa e la Pianificazione del Territorio: Lavori Pubblici, Viabilità e Urbanistica, Gaetano Fontana, riferisce:

"La circolare regionale n. 8 del 9.4.1999 detta nuove disposizioni esecutive di attuazione della L.R. 20.8.1987, n. 44, riguardante la disciplina del fondo per le opere di urbanizzazione destinato agli edifici di culto, nonché modalità e criteri per l'assegnazione dei contributi comunali e regionali. Nella medesima è previsto che il termine per la presentazione delle domande in Regione sia fissato per il 31 maggio di ogni anno.

Considerate le domande già acquisite agli atti della Direzione Regionale Urbanistica e Beni Ambientali ritenute ammissibili per il riparto 1999 e non finanziate, in quanto ai sensi della medesima circolare sono automaticamente valutate per l'assegnazione dell'anno successivo. Visto l'elevato numero di domande già pervenute per il riparto 2000 e valutato il particolare carattere di urgenza che tali domande presentano, si ritiene opportuno anticipare per l'anno in corso il termine per la presentazione delle domande di contributo.

Il termine per la presentazione delle domande viene fissato quindi entro 20 giorni dalla pubblicazione del presente provvedimento sul Bollettino Ufficiale Regionale. Rimangono invece inalterate le altre disposizioni fissate dalla circolare n. 8/99".

L'Assessore alle Politiche per la Difesa e la Pianificazione del Territorio: Lavori Pubblici, Viabilità e Urbanistica, Gaetano Fontana, conclude la propria relazione e propone all'approvazione della Giunta Regionale il seguente provvedimento.

La Giunta regionale

UDITO il relatore Assessore Gaetano Fontana, incaricato dell'istruzione dell'argomento in questione, ai sensi dell'art. 33, del II° comma dello Statuto, il quale dà atto che la struttura competente ha attestato l'avvenuta regolare istruttoria della pratica, in ordine alla compatibilità con la vigente legislazione regionale e statale e, in particolare, con le disposizioni contenute nell'art. 5 della L.R. 30.8.1993, n. 42.

VISTA la legge regionale 20.8.1987, n. 44;

VISTA la circolare regionale n. 8 del 9.4.1999;