Indice

- 0.0 Premesse
 - 0.1 A chi sono indirizzate le linee guida
 - 0.2 I caratteri fisici, funzionali ed insediativi del territorio veneziano
 - 0.3 Gli strumenti di pianificazione sovraordinata e di settore che interessano il Comune di Venezia
 - 0.3.1 Il Sito di Interesse Nazionale – SIN
 - 0.3.2 Il Nuovo Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC)
 - 0.3.3 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)
 - 0.3.4 Il Piano di Area della Laguna di Venezia (PALAV)
 - 0.3.5 Il Rischio di Incidente Rilevante - Seveso bis (DM 09.05.2001)
 - 0.3.6 Il Piano di Classificazione Acustica
 - 0.3.7 I Siti di Interesse Comunitario (SIC) e le Zone di Protezione Speciale (ZPS)
 - 0.4 Il PRG del Comune di Venezia
- 1.0 Lo strumento del PUA nella vigente legislazione urbanistica
 - 1.1 Lo strumento del PUA nella strumentazione urbanistica comunale
 - 1.2 Gli obblighi derivanti dalla Legge 241/90 (informative, responsabile del procedimento, orari di apertura al pubblico, ecc.)
- 2.0 L'iter approvativo del PUA in Comune di Venezia
 - 2.1 Procedimento di formazione, adozione, approvazione ed efficacia del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)
 - 2.2 La procedura di adozione ed approvazione per i PUA ricadenti all'interno del Sito di Interesse Nazionale (SIN).
 - 2.3 Le 2 fasi del procedimento di formazione del P.U.A.
 - 2.3.1 Progettazione preliminare
 - 2.3.2 Progettazione definitiva
- 3.0 Le caratteristiche dei documenti del P.U.A.
 - 3.1 La presentazione degli elaborati
 - 3.2 Gli elaborati grafici: contenuti
 - 3.3 La documentazione grafica inerente lo stato di fatto
 - 3.4 Gli elaborati grafici inerenti lo stato di progetto
 - 3.5 Gli altri documenti che compongono il P.U.A.
- 4.0 Indicazioni tecniche

Linee Guida per la presentazione dei Piani Urbanistici Attuativi nel Comune di Venezia

0.0 Premesse

Le presenti "Linee guida" trovano motivazione nella necessità dell'Amministrazione Comunale di disporre di strumenti di pianificazione urbanistica tra loro comparabili e nell'opportunità di offrire ai professionisti uno strumento utile per la redazione degli strumenti urbanistici.

0.1 A chi sono indirizzate le linee guida

Le presenti Linee Guida sono indirizzate ai soggetti privati e pubblici interessati alla redazione di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) ed offrono un quadro di riferimento coerente con le disposizioni della LR 11/04 e ss.mm.ii. ed in attuazione delle disposizioni della vigente strumentazione urbanistica comunale e delle normative nazionali in materia urbanistica e di tutela ambientale.

0.2 I caratteri fisici, funzionali ed insediativi del territorio veneziano

Il territorio del Comune di Venezia risulta estremamente articolato e complesso in quanto composto da più sistemi diversi tra loro per formazione geografica, geomorfologica, idraulica e storica: la Laguna, che è tra gli ecosistemi lagunari più estesi (550 Km² di superficie), i litorali (Lido e Pellestrina), la città di Venezia, l'arcipelago delle isole minori, la gronda lagunare e la terraferma.

Il nucleo insediativo di maggior rilievo è l'Antica Città di Venezia, seguita dalla città di Mestre, quest'ultima composta a sua volta da un'area fortemente urbanizzata sviluppatasi attorno ai nuclei storici di Marghera (quartiere urbano ed industriale), Chirignago lungo la direttrice di via Asseggiano, Zelarino lungo la direttrice Castellana, Carpenedo e Favaro Veneto.

Gli insediamenti produttivi sono localizzati principalmente in Terraferma e sono costituiti dalle zone artigianali di Ca' Emiliani a sud-est, del Terraglio a nord, di Dese ad est, dell'area sud-ovest lungo la S.S. 309 Romea e, soprattutto, dalla grande zona industriale e portuale di Porto Marghera che, nonostante la riduzione della capacità occupazionale registrata tra gli anni '80 e '90, rimane ancora una delle più vaste ed importanti aree industriali d'Italia. Si sviluppa su circa 2000 ettari, occupa oltre 14.000 addetti ed è una importante area portuale, nella quale arrivano ogni anno oltre 5000 navi, 300.000 container, 30 milioni di tonnellate di merci ed oltre 1 milione di croceristi.

Attualmente la struttura insediativa di Porto Marghera è caratterizzata da tre differenti ambiti territoriali:

- la prima zona industriale, corrispondente al complesso degli insediamenti di primo impianto che, essendo più obsoleti e in prossimità del centro urbano, hanno subito i primi significativi interventi di riconversione funzionale;
- il porto commerciale e gli insediamenti della cantieristica e della logistica, che configurano il complesso delle attività produttive più vitali della zona industriale;
- la seconda zona industriale, che ospita gli insediamenti prevalentemente legati alla chimica di base, che, segnati dalle problematiche congiunturali ed ambientali di tale settore produttivo, necessitano di una profonda riqualificazione.

In estrema sintesi è possibile affermare che Porto Marghera, seppur lentamente e nonostante gli alti costi di bonifica (del sito ed ambientale) di cui gli investitori devono

farsi carico, è una realtà in continua trasformazione che sempre più si configura come un possibile grande cantiere di trasformazione urbana strettamente connesso ed integrato a Mestre e all'area urbana di Marghera, ma anche a Venezia grazie al suo Waterfront.

La città di Venezia, considerata la sua peculiarità di essersi sviluppata sia in laguna che in terraferma, è dotata di una complessa ed articolata rete di trasporti sia pubblici che privati.

In Terraferma, Mestre è un importante nodo viario per il trasporto da e per l'Europa centrale ed Orientale (corridoio V). I principali collegamenti che la interessano sono:

- autostrade A4 Milano-Trieste e A27 Venezia-Belluno;
- A57 Tangenziale di Mestre;
- SS13 Pontebbana "Terraglio", SS14 della Venezia Giulia (per Trieste-Slovenia), SS309 Romea (per Ravenna) e SR11 Padana Superiore.

Il Ponte della Libertà è l'infrastruttura che consente di collegare la Terraferma con la Città Antica in Laguna e mediante esso si possono raggiungere i principali Terminali viari di Venezia: l'Isola del Tronchetto e Piazzale Roma dotati entrambi di parcheggi ed interscambi con le linee di trasporto su gomma private e pubbliche con quelle di navigazione private e pubbliche.

Tra le infrastrutture salienti si evidenzia la presenza di un rilevante snodo ferroviario, dell'Aeroporto Marco Polo localizzato a Tessera e dall'aeroporto turistico "Nicelli" che si trova al Lido di Venezia.

0.3 Gli strumenti di pianificazione sovraordinata e di settore che interessano il Comune di Venezia

Di seguito viene fornito un quadro generale degli obiettivi ed indirizzi della strumentazione urbanistica sovraordinata di riferimento per la progettazione degli strumenti urbanistici attuativi.

In sede di progettazione di dettaglio, in ogni caso, deve essere verificata la conformità della proposta di strumento urbanistico attuativo ai contenuti delle tavole di progetto e normative della pianificazione sovraordinata e di settore.

0.3.1 Il Sito di Interesse Nazionale – SIN

Il Ministro dell'Ambiente con proprio Decreto del 23.02.2000 ha individuato un vasto ambito territoriale della terraferma veneziana, comprendente Porto Marghera, una porzione della terraferma veneziana ubicata ad ovest della zona industriale, le acque lagunari prospicienti la stessa, l'area del Parco di San Giuliano e parte del quartiere San Marco, quale Sito di Interesse Nazionale da sottoporre, ai fini della bonifica del sito, ad interventi di caratterizzazione, messa in sicurezza, bonifica, ripristino ambientale ed attività di monitoraggio.

Con l'entrata in vigore di detto decreto, l'approvazione dei piani urbanistici e dei progetti edilizi ricompresi nel SIN è subordinata alla previa approvazione, da parte del Ministero dell'Ambiente, dell'accertamento dello stato di inquinamento dell'area e in caso di accertata situazione di inquinamento, all'approvazione, da parte del Ministero dell'Ambiente, dei necessari progetti di bonifica e ripristino ambientale nonché della certificazione, da parte dell'Organo competente, dell'avvenuta realizzazione del progetto di bonifica del sito.

Inoltre, qualora sia rilevato inquinamento della falda acquifera, il proprietario del terreno deve risanare e risarcire, ai sensi del D.Lgs 152/1999, per il procurato danno ambientale; in alternativa, il proprietario del terreno può sottoscrivere un contratto transattivo con il Ministero dell'Ambiente con il quale si impegna a versare allo Stato un contributo finanziario a titolo di concorso ai costi di marginamento e

retromarginamento delle macroisole di competenza del Magistrato alle Acque di Venezia, necessari per garantire la bonifica della falda.

0.3.2 Il Nuovo Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC)

Il nuovo PTRC, adottato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 372 del 17.02.2009, considera il sistema insediativo veneziano come il cuore di un sistema metropolitano molto più vasto, esteso a Vicenza e Treviso, che per la presenza di servizi ed attrezzature pubbliche, servizi rari quali strutture logistiche, centri ricerca, sedi universitarie, reti informatiche e telematiche, strutture consortili per lo smaltimento dei rifiuti, enti gestori organizzati, autorità portuali, svolge il ruolo di elemento polarizzatore dei territori contermini.

Secondo il nuovo piano regionale, la sfida della pianificazione è quella di supportare, attraverso politiche territoriali coordinate, il raggiungimento di un modello di sviluppo capace di preservare le risorse, di ridare identità ai luoghi, di offrire servizi di qualità ad imprese e abitanti e di garantire una buona accessibilità attraverso un'efficiente e sostenibile mobilità locale.

In questo quadro le trasformazioni delle aree residenziali già esistenti e quelle di nuovo impianto devono basarsi su principi insediativi e criteri di progettazione urbanistica, architettonica e paesaggistica che prevedano complessi residenziali organici e di adeguata dimensione, dotati di spazi pubblici di complessità e qualità elevate, con tipologie edilizie in linea con evoluzione della domanda sociale e con alti livelli prestazionali relativamente a risparmio energetico, curabilità e tutela ambientale. In particolare gli insediamenti urbani devono essere correttamente inseriti nel territorio attraverso strategie di raccordo con i temi ecologici paesaggistici ed ambientali.

Se da un lato il PTRC non individua particolari linee guida per le aree del Comune di Venezia a prevalente destinazione commerciale/direzionale (vedi ad esempio i cosiddetti parchi commerciali "Panorama", "AEV Terraglio", "AEV Dese"), riconducendole ad una analisi di tipo economico/strutturale inerente l'intero territorio regionale, un discorso a parte viene affrontato per il territorio di Porto Marghera. Tale ambito è infatti classificato dal PTRC come un sistema produttivo di rango regionale costituito da un insieme di elementi di elevata complessità e specializzazione. Esso è altresì identificato come macro-area produttiva lungo il Corridoio 5 (tav. 05 - sviluppo economico produttivo) e come sistema portuale veneto.

Il PTRC dà ampio spazio al sistema portuale di Porto Marghera, configurando lo sviluppo della logistica e del sistema portuale come prospettiva e futuro per le aree industriali dismesse o in corso di dismissione, adiacenti alle banchine portuali. Con un sistema di siffatta articolazione, il PTRC si propone di rispondere all'offerta di diversi servizi logistici da effettuarsi sulle merci prima della consegna del destinatario finale o dopo averle ricevute dal produttore con la creazione di un polo logistico basato sull'interazione tra porto e zone logistiche interne. Nello specifico, nella penisola del petrolchimico si prospetta la possibilità di individuare delle aree per la creazione di un nuovo terminal contenitori e per specifiche strutture finalizzate all'attività logistica stessa.

Oltre a puntare sul sistema logistico-portuale il PTRC, per l'ambito di Porto Marghera, propone di avviare azioni di tutela dell'ambiente lagunare e del territorio in essa scolante, soprattutto con interventi volti alla messa in sicurezza e bonifica dei siti inquinati ed alla riconversione produttiva delle aree industriali dismesse.

Il PTRC pone inoltre l'accento, nell'ambito delle tematiche della mobilità e logistica, sull'importanza primaria, in termini di sviluppo, dei sistemi aeroportuali di Venezia-Treviso e Verona, definendoli "cittadelle aeroportuali" interconnesse con la mobilità veneta.

0.3.3 II Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, adottato dal Consiglio Provinciale di Venezia con delibera n.104 del 05.12.2008, considera l'ambito ricompreso nel triangolo delle Province di PD-TV-VE come un'area metropolitana basata su un sistema reticolare policentrico con poli specializzati e un alto grado di mobilità, che necessita di un adeguato sistema di connessione ancora oggi costituito principalmente dai "corridoi" storici nord-sud ed est-ovest (Romea, Idrovia, Padova-Venezia-Trieste). Agli antichi tracciati e a quelli realizzati in epoche più recenti si è ora aggiunto l'innovativo arco del cosiddetto "Passante", che sicuramente porterà ad un'evoluzione dei processi insediativi finora sviluppatasi maggiormente lungo le direttrici della sedimentata trama infrastrutturale.

Il nuovo PTCP pone al centro delle politiche sul sistema insediativo il contenimento della dispersione degli insediamenti e dell'urbanizzazione lungo i litorali e negli spazi ancora liberi della campagna e quindi arrestare il consumo di suolo al fine di valorizzare, tutelare e riqualificare gli elementi ambientali, paesaggistici, storico-monumentali ed architettonici che compongono il territorio provinciale. A tal fine le trasformazioni territoriali devono orientarsi su:

- recupero e riuso del patrimonio urbanistico, edilizio ed infrastrutturale esistente;
- interventi in aree di bordo al fine di ricostruire i margini dell'edificato e quindi definire il confine dell'urbano;
- sulla rivalutazione degli spazi liberi del verde urbano, in modo da consentire la permeabilità biologica e paesaggistica.

Nuovi utilizzi edilizi ed urbani del territorio vengono acconsentiti solo se non vi siano alternative nel riuso e nella riorganizzazione del patrimonio insediativo esistente.

Per quanto riguarda l'area veneziana, partendo dal tessuto costruito e consolidato fin già dal 1970, il PTCP evidenzia una distribuzione pressoché omogenea sul territorio delle molteplici attività economiche, sebbene emergano dal tessuto aree di maggior concentrazione in tal senso (vedi "AEV Panorama", "AEV Terraglio", "AEV Dese"), per le quali il PTCP non indica però specifiche linee di utilizzo e/o sviluppo. In tale panorama generico costituiscono eccezione le aree espressamente dedicate di Marghera, del Porto e dell'aeroporto (attività industriali/artigianali/terziario/trasporti). Il PTCP considera l'area industriale costiera di Venezia un importante nodo provinciale e regionale che, ben lontano dall'essere considerato in via di dismissione e smantellamento, possiede ancora forti peculiarità e potenzialità.

Il PTCP, conferma le due funzioni storicamente consolidate: la funzione portuale e quella industriale e prevede per il futuro sviluppo di Porto Marghera l'introduzione di attività logistiche capaci di creare una sinergia tra le attività portuali e le filiere produttive del Nordest, ipotizzando attività e lavorazioni retroportuali e/o stoccaggi capaci di razionalizzare il sistema logistico distrettuale. In un'ottica di questo tipo anche gli operatori della grande distribuzione potrebbero interessarsi ad una piattaforma logistica definita "quasi-manifatturiera" in zona retroportuale.

L'attivazione di una filiera meta-distrettuale, basata sulla "quasi-manifatturiera" in area retroportuale, comporta la disponibilità di adeguate superfici per la movimentazione ed il deposito, riduce il rischio (carico ambientale da movimentazione merci, rischio incidenti) del sistema regionale, concretizza e rafforza il sistema metropolitano con Padova e Treviso.

L'Amministrazione Provinciale di Venezia, per mezzo del PTCP, si prefigge pertanto di coinvolgere le imprese industriali (con i propri piani industriali) al fine di verificare la filiera chimica e ridefinire l'assetto pianificatorio delle c.d. "aree bianche" attualmente dimesse, per le quali non c'è ad oggi una specifica strategia pianificatoria.

Il PTCP, assumendo come punto di partenza l'Accordo per la Chimica di Porto Marghera, prefigura che lo smantellamento del settore chimico andrà gestito in termini evolutivi e con specifici turnover di attori e di aree. Anche la questione inerente le bonifiche del sito dovrebbe essere impostata strategicamente come il

nucleo di una filiera di industrie ecologico/ambientale: il progetto "Vallone Moranzani" indica, ad esempio, una modalità che può determinare sinergie per la riqualificazione ambientale e territoriale.

La tavola 4 sistema insediativi-infrastrutturale, che rappresenta l'elaborato grafico di progetto del PTCP nel quale vengono definiti sia contenuti sia le modalità rappresentative, definisce l'ambito di Porto Marghera come polo produttivo di rilievo metropolitano-regionale (art. 50 NTA) e più specificamente individua:

- il porto commerciale ed il porto passeggeri (art. 55 delle NTA);
- l'Autostrada del Mare a Fusina (art. 55 delle NTA);
- aree per la nautica di progetto (art. 54 delle NTA), localizzate a Fusina e nell'Isola dei Petroli, in prospicenza al Canale Vittorio Emanuele;
- una struttura di servizio di accesso alla laguna localizzata a Fusina;
- l'ambito dell'Interporto (art. 55 delle NTA), localizzato nell'Area ex Alucentro e Sava.

La sopra richiamata tavola suddivide, altresì, Porto Marghera in tre ambiti insediativi:

- quello destinato a servizi (porto commerciale, isola delle Trezze, impianti tecnologici localizzati nella II zona industriale e l'ambito a nord delle Raffinerie Agip);
- le Attività Economiche localizzate prevalentemente della zona del Parco Scientifico e Tecnologico e nell'area delle Raffinerie Agip;
- il sistema produttivo coincidente con la quasi totalità della II zona industriale, della Zona Portuale (D1.3) e dell'ambito compreso tra via F.lli Bandiera ed il Canale Industriale Ovest.

Il PTCP individua un secondo forte polo all'interno dello spazio metropolitano ovvero l'area di Tesserà che, attorno all'aeroporto Marco Polo, sta vedendo crescere un insieme di attività collegate alla logistica e, nella prospettiva del progetto *Venice Wings*, alle tecnologie aeronautiche.

La stessa tavola 4 definisce il polo di Marcon-Dese-Tesserà come polo produttivo di rilievo metropolitano regionale (art. 50 NTA) e più specificatamente individua:

- un polo fieristico;
- un polo sportivo (art. 49 NTA);
- aree per il tempo libero e la ricreazione (art. 49 NTA);
- una struttura da riqualificare in ambito lagunare (art. 58 NTA);
- un polo di rango sovraprovinciale da rinforzare (art. 49 NTA);
- aree dedicate alle attività economiche e produttive, in prossimità della linea ferroviaria Ve-Ts e alla tangenziale di Mestre.

Dal punto di vista infrastrutturale il polo Marcon-Dese-Tesserà è principalmente caratterizzato da:

- aeroporto (art. 55 NTA);
- una linea ferroviaria di progetto (art. 55 NTA), a servizio della zona aeroportuale e in diretta connessione con l'ipotesi non vincolante del tracciato ferroviario (Alta Capacità e Alta Velocità);
- un itinerario ciclabile principale di progetto (art. 55 NTA);
- un'ipotesi progettuale di connessione viaria (art. 58 NTA).

0.3.4 II Piano di Area della Laguna di Venezia (PALAV)

Il PALAV (approvato con delibera PCR n. 70 del 9.11.1995 e successiva variante del Consiglio Regionale n. 70 del 21.10.1999), è stato redatto dall'amministrazione regionale del Veneto per esplicito incarico della legge statale fondamentale relativa alla "Salvaguardia di Venezia" (legge 171/1973). Esso si estende sul comprensorio di 16 comuni (tra cui Venezia) appartenenti a tre province e costituenti l'area metropolitana centrale della regione Veneto. Il Comune di Venezia, comprende nel

proprio territorio specchi d'acqua interni alla "conterminazione" lagunare ed è quindi obbligatoriamente soggetto alla speciale legislazione per Venezia.

Il PALAV è un piano territoriale che riguarda non solo l'assetto urbanistico, ma anche la conservazione ambientale, il restauro monumentale e lo sviluppo sociale, economico e culturale. Pertanto fornisce non solo le indicazioni tipiche di un piano urbanistico, ma anche quelle di valenza ambientale e paesaggistica.

In analogia con la struttura del PTRC, il PALAV è articolato nei seguenti sistemi: insediativo-produttivo, ambientale-culturale e infrastrutturale.

Il Piano, oltre a fornire il quadro delle protezioni che riguardano l'ambiente naturale, persegue l'obiettivo dell'integrazione tra la città antica (Venezia) e la sua Terraferma. Per quanto riguarda la Terraferma il PALAV tutela e protegge il paesaggio agrario caratterizzato dalla presenza di numerosi corsi d'acqua e beni monumentali ed architettonici di pregio che contribuiscono a qualificare e delineare un sistema di verde agricolo particolarmente interessante dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

In tal senso prevede la formazione del Bosco di Mestre e la tutela dei caratteri del paesaggio agrario terrafermiere. Pertanto, le trasformazioni urbanistiche degli insediamenti esistenti che interessano le aree che il PALAV definisce "*aree di interesse paesistico-ambientale con previsione degli strumenti urbanistici vigenti confermate dal presente piano di area*" sono, ai sensi dell'art. 21b, "*subordinati a un'adeguata progettazione delle opere e delle aree circostanti in modo tale da consentire un corretto inserimento ambientale*". Gli interventi di nuova costruzione invece che interessano le aree che vengono definite "*aree di interesse paesistico-ambientali*" devono prevedere, ai sensi dell'art. 21a, "*apposita convenzione di mettere a stabile dimora specie autoctone per una superficie pari a una volta e mezza la superficie di terreno occupata dal nuovo intervento, anche utilizzando le aree in fregio a viabilità o percorsi rurali*".

Il sistema produttivo è normato dal titolo VI art. 38-39-40-41 NTA PALAV, che disciplinano in maniera particolare le zone portuali, commerciali, terminali e petrolifere, industriali di interesse regionale e di possibile trasformazione industriale.

Gli ambiti interessati da ampliamenti di attività produttive, commerciali e alberghiere, approvati dalla Regione ai sensi della L.R. 5 marzo 1987 n. 11, sono equiparati ad "*aree in cui si applicano le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti*" (art. 38).

Per quanto concerne l'ambito territoriale di Porto Marghera, esso viene suddiviso dal PALAV in 5 distinte zone, contraddistinte da peculiarità, caratteristiche e modalità di trasformazione differenti:

1. "**area di possibile trasformazione industriale**" (normata dall'art. 41 delle norme di attuazione), e' l'area compresa tra via F.lli Bandiera e via dell'Elettricità e la zona relativa al Parco Scientifico e Tecnologico (Area VEGA 1 e VEGA 2). Per suddetta area il PALAV dispone che "*... Il comune prevede attraverso una programmazione unitaria degli interventi, il riordino delle aree di possibile trasformazione industriale, anche al fine di favorire l'integrazione tra il contesto urbano e quello industriale mediante:*

- *l'individuazione di un disegno unitario della mobilità alle diverse scale;*
- *l'organizzazione di un sistema degli spazi aperti, anche recuperando le aree relitte e di frangia ed eliminando gli elementi detrattori presenti;*
- *la disciplina degli interventi consentiti sugli edifici esistenti, in relazione anche a un loro possibile riuso compatibile...."*

In tali aree "...sono ammesse trasformazioni della originaria destinazione d'uso industriale, in attività di tipo direzionale commerciale e di servizio urbano, ivi comprese forme di ricettività ad esse integrate, nonché la destinazione di parco scientifico e tecnologico incluse le attività di servizio a queste funzionali. Non sono ammessi edifici destinati a residenza, salvo quelli strettamente necessari per l'alloggio del personale di custodia delle aziende insediate."

2. **“zona industriale di interesse regionale”**, e' l'ambito occupato dalla II Zona industriale, l'area compresa tra via dell'Elettricità ed il Canale Industriale Ovest, l'area tra il PST ed il Canale Industriale Nord, nonché l'ambito delle Raffinerie dell'Agip. L'articolo 41 delle Norme di Attuazione, che disciplina gli interventi in suddetta zona, enuncia *“... nella zona industriale di interesse regionale è consentita la realizzazione di impianti produttivi e tecnologici, di opere edilizie e di infrastrutture inerenti ai processi produttivi nonché di manufatti destinati ad ogni altra funzione aziendale, quali edifici amministrativi, laboratori di prove, studi e ricerca, posti di sorveglianza e controllo, mense aziendali, posti di ristoro, ambulatori e simili. Il comune ... può inoltre prevedere ogni altro tipo di attrezzatura funzionale all'insediamento di nuove attività ed all'introduzione di nuovi settori di produzione e ricerca...”*. Si dispone inoltre che *“... sono ammesse ... trasformazioni della originaria destinazione d'uso industriale, in attività di tipo direzionale commerciale e di servizio urbano, ivi comprese forme di ricettività ad esse integrate... Non sono ammessi edifici destinati a residenza, salvo quelli strettamente necessari per l'alloggio del personale di custodia delle aziende insediate.”*.
3. **“zona portuale commerciale esistente”**, e' l'ambito del Porto Commerciale (con destinazione di VPRG a ZTO F12), normato dall'articolo 39 (lett. a) delle norme di attuazione. Tale articolato dispone che *“Le zone destinate alle funzioni portuali-commerciali esistenti di Venezia e di Chioggia e le rispettive zone di ampliamento costituiscono il complesso integrato della portualità lagunare...”* e che tali aree *“...costituiscono sistema di infrastrutture e attività produttive di interesse regionale...”*. Il PALAV per tali zone prevede che *“... Sono consentiti il rinnovo e l'installazione di impianti, la realizzazione di infrastrutture di depositi all'aperto e al coperto, di opere edilizie e di manufatti connessi all'attività produttiva portuale - commerciale, nonché di edifici destinati ad ogni altra funzione inerente a tale attività (quali edifici amministrativi, posti di sorveglianza e controllo, mense, posti di ristoro, sedi di uffici doganali, posti di polizia, uffici sanitari, ambulatori ecc.)”*.
4. **“zona portuale commerciale di ampliamento”**. Sono i due ambiti posti all'interno dell'insula portuale e localizzati a nord e a sud del porto Commerciale (definiti dal VPRG con ZTO D1.3) per i quali all'articolo 39 lett. b) prevede che *“...Il comune di Venezia, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici al presente piano di area, d'intesa con gli enti competenti, prevede, sulla base di quanto indicato negli elaborati grafici di progetto, l'ampliamento del porto commerciale esistente, nonché l'organizzazione delle aree e dei sistemi di infrastrutture di collegamento alla rete viaria e ferroviaria...”* In tali zone *“... sono ammesse le destinazioni d'uso proprie delle funzioni portuali, produttive, commerciali e le relative attrezzature, edifici destinati all'Istituto Fari nonché funzioni complementari e integrative e in particolare quelle relative allo scambio intermodale; sono altresì consentiti interventi per la realizzazione e l'adeguamento di opere di interesse pubblico.”*.
5. **“aree di interesse paesistico-ambientale con previsione degli strumenti urbanistici vigenti confermate dal presente piano d'area”**, e' l'area denominata “Pili” posta tra la Raffineria dell'Agip (a sud) ed il Parco San Giuliano (a nord). Tali aree *“...costituiscono ambiti preferenziali per la realizzazione di parchi territoriali; esse sono da considerarsi prioritarie nell'applicazione delle direttive C.E.E. relative a interventi di piantumazione finalizzati al miglioramento ambientale...”*.

0.3.5 Il Rischio di Incidente Rilevante - Seveso bis (DM 09.05.2001)

La quasi totalità dell'ambito di Porto Marghera ed una piccola porzione di area posta ad ovest della zona industriale sono sottoposte, ai sensi del Decreto Ministeriale 09.05.2001 (c.d. Severo Bis), alle disposizioni della Variante parziale al PRG per regolamentare l'urbanizzazione delle aree soggette a "Rischio di incidente rilevante".

Il D.M. 09.05.2001 stabilisce i requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica ed edilizia per le zone interessate da stabilimenti che, per il loro ciclo produttivo, possono causare danni all'ambiente. A tale scopo la norma dispone di mantenere opportune distanze tra gli stabilimenti e le zone residenziali relativamente a:

- insediamenti di nuovi stabilimenti;
- modifiche di stabilimenti esistenti;
- nuovi insediamenti o infrastrutture attorno agli stabilimenti esistenti.

La Variante parziale al PRG relativa all'urbanizzazione delle aree soggette a "Rischio di incidente rilevante" (approvata con delibera C.C. n. 98 del 11.07.2005), disciplina con apposita normativa gli ambiti territoriali interessati dalla presenza di stabilimenti a rischio di incidente rilevante, così da prevenire e limitare le conseguenze dei rischi derivanti dalla presenza di detti stabilimenti.

Nello specifico la "Tavola delle Compatibilità", sulla base dei diversi possibili scenari incidentali, individua cinque differenti ambiti territoriali corrispondenti a diversi gradi di tutela, in grado di garantire i requisiti minimi di sicurezza tra gli stabilimenti e le zone residenziali circostanti.

Tali aree, classificate in base alle categorie territoriali (definite ai sensi della tabella 1 dell'allegato al D.M. 09.05.2001), sono così identificate:

- **area "alfa" (α):** categoria territoriale ammissibile "F"
(in cui sono ammessi unicamente gli interventi funzionali all'attività produttiva dello stabilimento a rischio di incidente rilevante; sono comunque ammesse, nelle aree libere limitrofe allo stabilimento, le nuove edificazioni con destinazioni che non aggravino ulteriormente il livello di rischio);
- **area "beta" (β):** categorie territoriali ammissibili "E" ed "F"
(in cui sono ammessi insediamenti industriali, artigianali di produzione, agricoli e zootecnici; è altresì ammessa la residenza con indice di Utilizzazione Fondiaria (U_f) $< 0,16$ mq/mq. Sono comunque escluse le destinazioni terziarie (commerciali, direzionali, ricettive, ecc..) fatta eccezione per gli uffici strettamente connessi all'attività produttiva);
- **area "gamma" (γ):** categorie territoriali ammissibili "D", "E" ed "F"
(in cui, oltre agli insediamenti previsti per l'area "beta", sono ammessi luoghi con affollamento rilevante (quali fiere, convegni, mercati periodici, ecc...), oltreché la residenza con $U_f < 0,33$ mq/mq);
- **area "delta" (δ):** categorie territoriali ammissibili C, D, E, F
(in cui, oltre alle attività ammesse nei punti precedenti, sono consentite funzioni terziarie e direzionali, centri commerciali, strutture ricettive, scuole ed università, e più in generale i luoghi soggetti ad affollamento rilevante. È altresì ammessa la residenza con indice $U_f < 0,5$ mq/mq);
- **area "epsilon" (ϵ):** categorie territoriali ammissibili B, C, D, E, F
(nella quale, oltre agli insediamenti previsti nelle aree precedentemente elencate, sono ammessi luoghi soggetti a rilevante affollamento, nonché ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole, ecc... La residenza è ammessa con U_f massimo pari a 1,5 mq/mq.

0.3.6 Il Piano di Classificazione Acustica

Tra la fine degli anni '80 e l'inizio degli anni '90 si è presa coscienza, non solo a livello scientifico, ma anche politico e civile, che l'inquinamento acustico costituisce un rilevante problema ambientale, in particolare nelle aree urbane di grandi dimensioni, come appunto quella di Venezia.

Il DPCM 1.3.1991, è stata la prima norma a livello nazionale che ha definito i "limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno" e che ha stabilito l'obbligo per i Comuni di dotarsi di una vera e propria zonizzazione acustica derivante dalle differenti caratteristiche funzionali del territorio comunale.

In sintesi la zonizzazione prevista dal citato DPCM, consiste nell'assegnare a ciascuna porzione omogenea di territorio, sulla base della prevalente ed effettiva destinazione d'uso, una delle sei classi individuate dal decreto stesso; classi a cui corrispondono diversi limiti massimi di rumorosità.

Con il DPCM 14.11.1997 sono stati successivamente fissati i valori limite di emissione, di immissione, di attenzione e di qualità riferiti alle stesse sei classi di destinazione d'uso del territorio già definite dal DPCM 1.3.1991.

Il Comune di Venezia, in ottemperanza a tali normative, con Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 10.02.2005, ha approvato il Piano di Classificazione Acustica che suddivide il territorio comunale in sei classi acustiche, in relazione alle differenti zone territoriali omogenee e per ciascuna di esse sono stati definiti i valori limite di immissione, di attenzione e di qualità distinti per il periodo diurno (ore 6.00-22.00) e notturno (ore 22.00-6.00). Tali classi sono state suddivise in:

- **Classe I:** Aree particolarmente protette.
Aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, aree scolastiche, aree destinate al riposo e allo svago, aree residenziali rurali e di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.
- **Classe II:** Aree prevalentemente residenziali.
Aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione e limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali.
- **Classe III:** Aree di tipo misto.
Aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali e di uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali, aree rurali con impiego di macchine operatrici.
- **Classe IV:** Aree di intensa attività umana.
Aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali ed uffici, presenza di attività artigianali, aree in prossimità di strade di grande comunicazione, di linee ferroviarie, di aeroporti e porti, aree con limitata presenza di piccole industrie.
- **Classe V:** Aree prevalentemente industriali.
Aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.
- **Classe VI** - Aree esclusivamente industriali.
Aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

Nello specifico l'ambito di Porto Marghera è suddiviso in tre classi acustiche:

- L'area Pos, la parte posta più a nord di via F.lli Bandiera e le Zone del Parco Scientifico e tecnologico (ZTO D5/1, D5/3 e D5/4) sono classificate in classe acustica IV;
- La porzione centrale della fascia con destinazione a ZTO D2 posta tra via F.lli Bandiera e via dell'Elettricità e l'ambito localizzato tra via Volta e via della Pila sono classificate in classe acustica V;

- Le aree localizzate nella fascia tra via delle Industrie ed il Canale Industriale Nord, l'ambito del Porto Commerciale e tutta la seconda zona industriale sono classificate in classe acustica VI.

0.3.7 I Siti di Interesse Comunitario (SIC) e le Zone di Protezione Speciale (ZPS)

La tutela della biodiversità nel Comune di Venezia, come nel resto della Regione del Veneto, trova attuazione con l'istituzione e la successiva gestione delle aree naturali protette (parchi e riserve) e delle aree che costituiscono la Rete ecologica europea Natura 2000 che è composta da ambiti territoriali designati come Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.) e Zone di Protezione Speciale (Z.P.S.), in funzione della presenza e rappresentatività sul territorio di habitat e specie animali e vegetali indicati negli allegati I e II della direttiva 92/43/CEE "Habitat" e di specie di cui all'allegato I della direttiva 79/409/CEE "Uccelli" e delle altre specie migratrici che tornano regolarmente sul nostro territorio.

Il territorio del Comune di Venezia si sviluppa su di una superficie di 41.647,003 ettari ed ospita ben 11 siti della Rete Natura 2000 che assommano a 25.882,141 ettari pari al 62% dell'intera superficie del territoriale comunale. Più dettagliatamente:

SIC e ZPS che ricadono all'interno del territorio del Comune di Venezia			
COMUNE DI VENEZIA	AREA (HA)	%	
	41647,003	100	
NOME SIC	AREA (HA)	TIPOLOGIA	DESCRIZIONE TIPOLOGIA
Bosco di Carpenedo	12,909	SIC & ZPS	l'ambito è riconosciuto sia come SIC sia come ZPS
Cave di Gaggio	1,088	SIC & ZPS	l'ambito è riconosciuto sia come SIC sia come ZPS
Ex Cave di Martellago	0,083	SIC & ZPS	l'ambito è riconosciuto sia come SIC sia come ZPS
Lido di Venezia: biotopi litoranei	160,487	SIC & ZPS	l'ambito è riconosciuto sia come SIC sia come ZPS
Laguna medio-inferiore di Venezia	4569,014	SIC incl ZPS	l'ambito SIC è incluso in un ambito ZPS
Laguna superiore di Venezia	15305,624	SIC incl ZPS	l'ambito SIC è incluso in un ambito ZPS
NOME_ZPS	AREA (HA)	TIPOLOGIA	DESCRIZIONE TIPOLOGIA
Bosco di Carpenedo	12,909	SIC & ZPS	l'ambito è riconosciuto sia come SIC sia come ZPS
Cave di Gaggio	1,088	SIC & ZPS	l'ambito è riconosciuto sia come SIC sia come ZPS
Ex Cave di Martellago	0,083	SIC & ZPS	l'ambito è riconosciuto sia come SIC sia come ZPS
Laguna di Venezia	25851,579	ZPS comp SIC	l'ambito ZPS comprende degli ambiti SIC
Lido di Venezia: biotopi litoranei	160,487	SIC & ZPS	l'ambito è riconosciuto sia come SIC sia come ZPS

0.4 II PRG del Comune di Venezia

La numerosa ed articolata strumentazione urbanistica attualmente vigente nel Comune di Venezia è il risultato di un processo di pianificazione che ha preso il via dal Progetto Preliminare al PRG del 1996, che ha fornito per la prima volta, un quadro di riferimento unitario per le trasformazioni di tutto il territorio e ha posto fine alla modifica frammentaria del Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Repubblica del 17.12.1962 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 51 del 22.02.1963.

Il Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Venezia è costituito dalle seguenti Varianti:

- V.P.R.G. per la Città Antica, approvata con Deliberazione di Giunta Regionale del Veneto (D.G.R.V.) n. 2547 del 13.09.2002;
- V.P.R.G. di Pellestrina, approvata con D.G.R.V. n. 3076 del 05.07/1994;
- V.P.R.G. per l'isola di Pellestrina in adeguamento PALAV, approvata con D.R.G.V. n. 3886 del 15.12.2009;
- V.P.R.G. per l'isola di Murano, ai sensi della LR 61/85 e della LR 80/80, anche ai fini dell'adeguamento al PALAV, approvata con D.C.C. n. 162 del 19.10.1998;
- V.P.R.G. per l'isola di Murano - Sacca San Mattia approvata con proposte di modifica (art. 46) con D.G.R.V. n. 2554 del 02.11.2010;
- V.P.R.G. per le isole di Burano, Mazzorbo e Torcello, adeguamento al P.A.L.A.V., approvata con D.G.R.V. n. 834 del 15.03.2010;
- Variante per il Lido, approvata con DGRV n. 1327 del 25.05.2001;
- V.P.R.G. per la Laguna e Isole Minori, approvata con D.G.R.V. n. 2555 del 02.11.2010;
- V.P.R.G. per il Centro Storico di Mestre, approvata con DGRV n. 2572 del 15/07/1997;
- V.P.R.G. per i Centri Storici Minori, approvata con D.G.R.V. n. 4488 del 16/12/1997;
- V.P.R.G. per la Terraferma, approvata con D.G.R.V. n. 3905 del 03/12/2004 e D.G.R.V. n. 2141 del 29/06/2008 e ss.mm.ii.;
- V.P.R.G. per la Città Giardino di Marghera, approvata D.G.R.V. n. 4489 del 16/12/1997;
- V.P.R.G. per Porto Marghera, approvata con D.G.R.V. n. 350 del 09/02/1999;
- V.P.R.G. per l'area significativa di Villabona a Marghera, approvata con D.G.R.V. n. 263 del 09/02/2010;
- V.P.R.G. per l' "Area Significativa" di Campalto, approvata con D.G.R.V. n. 2253 del 02.11.2010.

Per eventuali ulteriori informazioni di Varianti o Accordi di Programma ricadenti nel territorio del Comune di Venezia (non ancora riportati nella documentazione principale di Piano), è opportuno consultare l'ufficio Certificazioni urbanistica Terraferma e l'Ufficio Redazione e Gestione del Piano degli Interventi della Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia del Comune di Venezia.

1.0 Lo strumento del PUA nella vigente legislazione urbanistica

Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA), secondo l'art. 19 della nuova legge urbanistica regionale del 23 Aprile 2004 n. 11/04 e ss.mm.ii, è lo strumento mediante il quale viene definita l'organizzazione urbanistica ed infrastrutturale di un insediamento d'iniziativa privata o pubblica o congiuntamente sia pubblica che privata.

La L.R. Veneto, n. 11/2004, a differenza della precedente L.R. 61/85 che individuava i piani di iniziativa privata e i piani di iniziativa pubblica e che disciplinava con specifiche norme i singoli piani, tratta in modo sostanzialmente identico tutti i piani urbanistici attuativi e definisce in modo unitario non solo le procedure di formazione, ma anche la

funzione e la tipologia degli elaborati, salvo poi rinviare a leggi statali la disciplina dei contenuti e dell'efficacia degli stessi.

L'art. 19 della LR 11/04, in particolare stabilisce che i PUA a seconda degli interventi di trasformazioni previsti, possono assumere i contenuti e l'efficacia del:

- Piano Particolareggiato (PP) e del Piano di Lottizzazione (PdL) ai sensi dell'art. 13 e 28 della L. 1150/42;
- Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) secondo la L. n. 167 del 18.04.1962;
- Piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi (PIP) secondo la L. 865 del 22.10.1917; norme sulla espropriazione per pubblica utilità, modificate ed integrazioni alla legge n. 1150 del 17 agosto 1942; legge n. 847 del 18 aprile 1962; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata e successive modificazioni;
- Piano di Recupero (PdR) secondo la L. n. 457 del 05.08.1978;
- Piano Ambientale di cui all'art. 27 della L.R. n. 40 del 16.08.1984;
- Programma Integrato (PI) secondo l'art. 16 della Legge n. 179 del 17.02.1992.

In funzione degli specifici contenuti, secondo quanto stabilito dal punto 2 dell'art. 19 della LR 11/04, il Piano Urbanistico Attuativo è formato dagli elaborati necessari, individuati tra quelli di seguito elencati:

- a) l'estratto del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e del Piano degli Interventi (P.I.) nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
- b) la cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento;
- c) la planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;
- d) la verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
- e) i vincoli gravanti sull'area;
- f) l'estratto catastale e l'elenco delle proprietà;
- g) il progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti;
- h) l'individuazione delle aree da cedere o vincolare;
- i) lo schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;
- j) la relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
- k) le norme di attuazione;
- l) il prontuario per la mitigazione ambientale;
- m) la convenzione o gli atti unilaterali d'obbligo;
- n) il capitolato e il preventivo sommario di spesa.

1.1 Lo strumento del PUA nella strumentazione urbanistica comunale

A livello comunale i PUA, così come definiti dalla L.R. 11/04, sono gli strumenti urbanistici attuativi (SUA) mediante i quali si attuano le previsioni del vigente Piano Regolatore Comunale e delle sue Varianti.

Nelle tavole di PRG, vengono pertanto individuate con apposita perimetrazione, le aree per le quali l'attuazione è soggetta all'approvazione di specifici SUA.

Nell'area di Porto Marghera la vigente strumentazione urbanistica comunale, oltre a prevedere specifici ambiti obbligatoriamente sottoposti a strumentazione attuativa ed individuati nelle tavole di piano con idonea grafia, offre maggiori possibilità edificatorie qualora gli interventi edilizi siano inquadrati in strumenti di pianificazione attuativa che, proprio per incentivare la riconversione produttiva, possono essere proposti in qualsiasi ambito di Porto Marghera.

Anche per l'ambito di Porto Marghera, per analogia con quanto consentito per la Terraferma veneziana, al fine di coordinare le azioni sul territorio, è ammessa la formazione di Programmi di Coordinando Preventivo (PCP), quando risulti necessario il coordinamento di più ambiti assoggettati a SUA con la precisazione che questi non devono intendersi come SUA, bensì come piani guida e direttiva finalizzati a facilitare la progettazione e la necessaria approvazione dei vari piani attuativi in esso contenuti. Gli elaborati che costituiscono il PCP e le modalità per la determinazione della relativa capacità edificabile sono normate dall'art. 10.4 della VPRG per la Terraferma a cui si rinvia.

Vale la pena ricordare che l'art. 20 comma 6 della L.R. 11/04 e ss.mm.ii. specifica che i PUA di iniziativa privata sono redatti e presentati dagli aventi titolo che rappresentino almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo.

L'attuazione del PUA può avvenire attraverso il ricorso all'istituto giuridico del Comparto secondo quanto prescritto dall'art. 21 della LR 11/04.

Sono ammesse variazioni al perimetro dei SUA rispetto alle indicazioni grafiche riportate nel PRG vigente ai sensi della LR 11/04 e ss.mm.ii (ex art. 11 della LR 61/85 e ss.mm.ii.), ampliando o diminuendo la loro superficie fino ad un massimo del 10%.

1.2 Gli obblighi derivanti dalla Legge 241/90 (informative, responsabile del procedimento, orari di apertura al pubblico, ecc.)

La Legge 7 agosto 1990, n. 241 "Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" apporta novità di rilievo nell'ambito dei procedimenti degli enti pubblici.

Il Comune di Venezia, nel rispetto dei principi di tale Legge, ha approvato, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 113 del 06.10.2009, il "Regolamento sui procedimenti amministrativi e sull'accesso ai documenti amministrativi" che recepisce il principio della partecipazione del privato al procedimento che si concretizza nei seguenti atti:

- L'amministrazione precedente è tenuta a comunicare ai soggetti interessati e controinteressati dal provvedimento finale, che l'istanza presentata ha dato avvio ad un procedimento di approvazione di un Piano.
- Nella comunicazione dovranno essere altresì indicati l'unità organizzativa e gli orari, il nominativo del responsabile procedimento e del responsabile dell'istruttoria, i termini del procedimento e i rimedi esperibili in caso di inerzia della P.A..
- L'Amministrazione è tenuta a rispettare i termini per la conclusione del procedimento stabiliti dalla legge.
- Ai sensi dell'art 10 bis della L. 241/90, l'Amministrazione è tenuta, inoltre, prima della formale adozione di un provvedimento negativo, a comunicare i motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza, anche ai sensi dell'art. 9 del "Regolamento sui procedimenti amministrativi e sull'accesso ai documenti amministrativi".

2.0 L'iter approvativo del PUA in Comune di Venezia

L'iter di approvazione di uno strumento urbanistico attuativo è definito dalla vigente legislazione regionale. Il territorio amministrato dal Comune di Venezia è caratterizzato da pregiate valenze paesaggistiche e storiche la cui tutela è esercitata dagli soggetti istituzionali consolidati (Commissione Edilizia, Municipalità territorialmente competente, Commissione per la Salvaguardia di Venezia, Consorzio di Bonifica Acque Risorgive, Commissario delegato per l'emergenza concernente gli

eccezionali eventi meteorologici del 26.09.2007, Autorità Portuale di Venezia, ecc.). Un'ipotesi di trasformazione urbanistica deve tenere in debito conto quei profili caratteristici del sito, correlati a specifiche tutele e adottare soluzioni aderenti alle riconosciute modalità di gestione delle competenze dei differenti organi deputati al governo del territorio.

2.1 Procedimento di formazione, adozione, approvazione ed efficacia del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)

Il procedimento è regolato dalle seguenti fonti normative e Regolamenti:

- Legge Regionale Urbanistica del Veneto 23.04.2004 n° 11 "*Norme per il governo del territorio*" e ss.mm.ii., artt. 19 - 20 - 21;
- Regolamento sui procedimenti amministrativi e sull'accesso ai documenti amministrativi del Comune di Venezia, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 113 del 06.10.2009.

Il procedimento si articola in 4 fasi essenziali, di seguito elencate.

Fase n. 1 - Presentazione dell'istanza, avvio/interruzione del procedimento.

- Il procedimento ad iniziativa di parte prende avvio dalla data di presentazione da parte dei soggetti legittimati (*ditta proponente*) dell'istanza (*proposta*) corredata dagli elaborati progettuali necessari ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 11/2004:
- L'ufficio competente invia al proponente la comunicazione dell'avvio del procedimento, indica il Responsabile del procedimento ed informa altresì gli eventuali controinteressati, secondo le modalità di cui all'art. 13 del citato "*Regolamento sui procedimenti amministrativi e sull'accesso ai documenti amministrativi*";
- Nel caso in cui l'istanza presenti irregolarità sostanziali o sia carente di uno o più degli elementi prescritti, il Responsabile del procedimento può comunicare, entro 15 giorni dalla data di ricevimento della stessa, l'interruzione dei termini del procedimento, ai sensi dell'art. 14 del "*Regolamento sui procedimenti amministrativi e sull'accesso ai documenti amministrativi*", indicando le cause di irregolarità o di incompletezza nonché i termini per la presentazione della documentazione eventualmente richiesta. La comunicazione costituisce contestuale avviso di motivi ostativi al buon esito del procedimento, ai sensi dell'art. 10 bis della L. n. 241/90.

L'interruzione dei termini del procedimento, comporta, in ipotesi di presentazione da parte del proponente (nel termine assegnato dall'Amministrazione) degli elementi integrativi richiesti, il ridecorrere per intero del termine del procedimento. Nel caso in cui non pervengano entro il termine gli elementi richiesti, l'ufficio provvederà alla conclusione del procedimento, mediante l'assunzione del provvedimento di rigetto della proposta di PUA.

Fase n. 2 - Fase istruttoria

- Il Responsabile del procedimento, successivamente alla fase di avvio o riavvio del procedimento e comunque non appena ottenuta la documentazione completa ai fini istruttori, valuta la conformità del progetto alla normativa vigente ed acquisisce il parere della Commissione Edilizia/Commissione Edilizia Integrata nonché i pareri dei competenti Uffici Comunali e degli altri soggetti pubblici interessati (anche mediante il ricorso all'istituto della Conferenza dei Servizi ai sensi della L. 241/90 e ss.mm.ii. e degli artt. 23, 24, 25 del "*Regolamento sui procedimenti amministrativi e sull'accesso ai documenti amministrativi*");
- Il Responsabile del procedimento invia una comunicazione alla ditta proponente con gli esiti dei pareri dei vari Uffici ed Enti invitando, qualora necessario, la

stessa ad adeguare la documentazione alle prescrizioni impartite, informandola altresì che, ai sensi dell'art. 14 del "*Regolamento sui procedimenti amministrativi e sull'accesso ai documenti amministrativi*", i termini del procedimento rimangono sospesi fino al ricevimento di detta documentazione.

- Il Responsabile del procedimento, acquisita la documentazione adeguata ai pareri di cui sopra, formula la proposta di provvedimento di adozione del PUA alla Giunta Comunale;

Fase n. 3 - Fase di adozione e pubblicazione

- La Giunta Comunale, entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della proposta di cui alla fase n. 1 primo punto, adotta il Piano oppure lo restituisce, qualora ritenga necessario apportare modificazioni allo stesso, che consentano un migliore perseguimento degli interessi pubblici.
- Entro cinque giorni dall'adozione il Piano è depositato presso la Segreteria del Comune per la durata di dieci giorni; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'Albo Pretorio del Comune e mediante l'affissione di manifesti.
- Nei successivi venti giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni mentre chiunque può presentare osservazioni.

Fase n. 4 - Fase di approvazione ed efficacia del Piano

- Il Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni approva il Piano decidendo anche sulle osservazioni ed opposizioni presentate.

Entro tale termine dovranno essere acquisiti i pareri del Consiglio di Municipalità (ai sensi dell'art 6 del Regolamento Comunale della Municipalità) e della Commissione per la Salvaguardia di Venezia (ai sensi della Legge 31 maggio 1995 n. 206 art 1-bis comma 6). Il termine sopraindicato rimarrà pertanto sospeso fino all'acquisizione dei suddetti pareri.

- Il Piano approvato è depositato presso la Segreteria del Comune ed entra in vigore dieci giorni dopo la pubblicazione del provvedimento di approvazione nell'Albo Pretorio del Comune.
- Il Piano ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel Piano stesso. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del Piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.

Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione del Piano Urbanistico Attuativo è possibile presentare un nuovo Piano per il completamento della parte eventualmente rimasta ancora inattuata. Prima della scadenza il Comune può prorogare la validità del Piano per un periodo non superiore a cinque anni.

L'approvazione del Piano comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste per la durata di dieci anni, salvo diverse disposizioni di legge per la singola fattispecie, prorogabile dal Comune per un periodo non superiore a cinque anni.

Le Varianti al Piano sono adottate e approvate con le medesime procedure e termini del Piano stesso. Possono essere approvate varianti sottoscritte dai soli titolari delle aree incluse nella Variante, purché le medesime non incidano sui criteri informativi del PUA secondo i parametri definiti dal Piano degli Interventi.

2.2 La procedura di adozione ed approvazione per i PUA ricadenti all'interno del Sito di Interesse Nazionale (SIN).

Premesso che a legge 9 dicembre 1998 n. 426, all'articolo 1, comma 4, ha definito la bonifica dell'area industriale di Venezia, questione di interesse nazionale, la strumentazione urbanistica generale del Comune di Venezia contiene specifiche disposizioni normative per la salvaguardia e la bonifica dei siti in essi ricompresi.

La Variante al PRG per Porto Marghera, approvata con Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 350 del 09.02.1999, ha stabilito all'articolo 22 delle Norme Tecniche di Attuazione che gli strumenti urbanistici attuativi, i progetti di opere pubbliche e gli interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione, costruzione e ricostruzione, che comportino l'esecuzione di lavori che investono il suolo, non possono essere assentiti se i relativi progetti non sono corredati da una specifica relazione tecnico-scientifica, che costituisce parte integrante del piano o progetto, e che deve documentare il grado di contaminazione del suolo e le eventuali opere di bonifica necessarie per garantire adeguate condizioni di utilizzabilità del suolo stesso.

Inoltre l'art. 22 prescrive:

- che la relazione sia approvata dall'autorità competente in materia, nelle forme previste dalle leggi vigenti.
- che nel caso di presentazione di Piano Urbanistico Attuativo il richiedente si impegni formalmente a realizzare le eventuali operazioni di bonifica preventivamente agli interventi edilizi;
- che il rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione degli interventi edilizi siano subordinati all'accertamento dell'avvenuta bonifica del sito.

Il Ministero dell'Ambiente con Decreto 23 febbraio 2000 ha individuato il Sito di Interesse Nazionale di Venezia avocando a sé le competenze relative alla valutazione dei monitoraggi ambientali, alla valutazione delle analisi del suolo ed alla valutazione dei progetti di bonifica ricadenti all'interno del perimetro di detto sito.

Conseguentemente, il combinato disposto dell'art. 22 delle NTA della Variante di PRG per Porto Marghera e il contenuto del Decreto 23.02.2000 rende più complesso l'iter approvativo del piano urbanistico attuativo, che si intreccia con la verifica dell'eventuale contaminazione ambientale e con l'approvazione dell'eventuale progetto di bonifica da parte del Ministero.

In sintesi:

- 1) l'adozione del PUA è subordinata all'approvazione della caratterizzazione del sito da parte del Ministero dell'Ambiente;
- 2) qualora il sito risulti contaminato e necessari di interventi di bonifica, l'approvazione del PUA è subordinata all'approvazione del progetto di bonifica da parte del Ministero dell'Ambiente;
- 3) il rilascio dei titoli abilitativi inerenti le opere di urbanizzazione e le opere edilizie è subordinato alla certificazione dell'Organo competente in merito all'avvenuta bonifica coerentemente con il progetto precedentemente approvato dal Ministero dell'Ambiente.

Inoltre sono a carico del proprietario le opere tese a garantire la salvaguardia della falda acquifera o, in alternativa, l'atto transattivo con il quale il proprietario si impegna a contribuire economicamente ai costi che il Ministero dovrà sostenere per la realizzazione delle opere necessarie a mettere in sicurezza la falda acquifera.

Vanno altresì acquisiti i pareri, nulla osta o consensi di tutti gli altri soggetti coinvolti nel "normale" iter di approvazione:

- Direzioni comunali dei LL.PP., del Patrimonio, e della Mobilità;
- Direzione comunale per l'Ambiente qualora sia richiesta la Valutazione di Incidenza Ambientale;
- Commissione Edilizia;
- Quinta Commissione Consiliare;

- Commissione per la Salvaguardia di Venezia;
- Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26.09.2007;
- Autorità Portuale di Venezia qualora il PUA interessi ambiti di proprietà del Demanio Marittimo.

2.3 Le 2 fasi del procedimento di formazione del P.U.A.

2.3.1 Progettazione preliminare.

Gli operatori privati hanno la facoltà di sottoporre all'esame dell'Amministrazione Comunale una proposta di progetto urbanistico preliminare di PUA.

La domanda, presentata in marca da bollo, dovrà essere corredata dalla seguente documentazione tecnica:

- Elaborato grafico che riporta l'Inquadramento territoriale – stralcio di P.R.G., con l'individuazione del perimetro dell'intervento;
- Elaborato grafico di progetto che riporta la Zonizzazione con la tabella dei dati tecnici di raffronto tra i dati di P.R.G. e di Progetto del P.U.A., in cui vengono evidenziate graficamente e dimensionate le aree destinate a: superficie fondiaria (tutte le superfici fondiarie comprensive delle viabilità private), standard primario a parcheggio, standard primario a verde, standard secondario, viabilità pubblica, eventuali aree esterne al perimetro di Piano destinate a opere funzionali all'intervento, eventuali opere extra standard;

La documentazione allegata alla richiesta di parere preliminare non comporta l'avvio del procedimento per l'approvazione dello stesso P.U.A.. L'ufficio istruttore dovrà esprimere un parere preliminare, di massima, non vincolante, entro 60 giorni, salvo l'eventuale interruzione dei termini per la richiesta di integrazioni.

2.3.2 Progettazione definitiva

L'istanza finalizzata all'approvazione del SUA è presentata dai proprietari, singoli o riuniti in Consorzio, aventi i requisiti stabiliti dalla legislazione regionale vigente.

La domanda, presentata in marca da bollo, dovrà essere compilata in tutte le sue parti e dovrà essere corredata dalla seguente documentazione amministrativa:

- atti di proprietà;
- visure catastali;
- accordi privati preliminari registrati e trascritti;
- atti legittimanti dei fabbricati esistenti;
- eventuali deleghe;
- lettere di rinuncia firmate, redatte in conformità all'allegato di cui al successivo art. 5.1.;
- atto costitutivo di società (se necessario);
- comunicazione ai dissenzienti a mezzo raccomandata (obbligatoria nel caso in cui non ci sia l'adesione totale dei proprietari ricadenti all'interno dello stesso PUA);

Tale domanda dovrà inoltre essere corredata di tutta la documentazione tecnica descritta al successivo art. 3.0.

3.0 Le caratteristiche dei documenti del P.U.A.

3.1 La presentazione degli elaborati

In fase di definizione istruttoria è sufficiente presentare una copia completa degli elaborati al fine di consentire la verifica della completezza e della correttezza della documentazione.

Nelle copie presentate dovranno comunque essere riportati:

- 1) Il recapito postale, telefonico, numero di fax, l'indirizzo e-mail e, se posseduto, l'indirizzo di posta elettronica certificata del professionista incaricato, il quale

deve altresì apporre il proprio timbro di iscrizione all'ordine e firmare tutti gli elaborati di competenza;

2) L'elenco degli aventi titolo alla presentazione del piano e relative firme.

Successivamente, una volta verificata la correttezza degli elaborati ed eventualmente apportate le necessarie correzioni e/o integrazioni, dovrà essere fornita una copia su supporto informatico e dovranno essere fornite ulteriori 10 (dieci) copie in cartaceo (salvo diversi accordi con l'ufficio Urbanistica), che la Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia provvederà poi a trasmettere ai soggetti deputati ad esprimere parere di competenza ed alla Giunta Comunale.

Più dettagliatamente dovranno essere fornite copie da inviare a:

- Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia;
- Direzione Progettazione ed Esecuzione Lavori;
- Direzione Mobilità e Trasporti;
- Direzione Ambiente e Sicurezza del Territorio;
- Direzione Patrimonio e casa;
- Commissione Edilizia Comunale;
- Municipalità Territorialmente interessata;
- Commissione per la Salvaguardia di Venezia;
- Giunta Comunale (n. 2 copie)

3.2 Gli elaborati grafici: contenuti

Al fine di rendere omogenea la documentazione che compone un PUA si prescrive quanto segue:

- gli elaborati che compongono il PUA devono essere numerati in ordine progressivo;
- il frontespizio di ogni elaborato deve essere redatto in formato A4 e posto preferibilmente in basso a destra
- gli elaborati devono essere redatti in bianco e nero;
- sono ammessi elaborati a colori utili per l'illustrazione alle commissioni ed alla Municipalità;
- devono essere prodotte tre copie informatiche contenenti tutti i documenti che compongono il PUA (elaborati grafici, NTA, relazione tecnica, ecc.) in formato pdf e una presentazione power point per le illustrazioni alle varie commissioni;
- gli elaborati grafici devono essere rigorosamente in formato UNI A4 (cm 21,0 x 29,7), UNI A3 (cm 29,7 x 42,0), UNI A2 (cm 42,0 x 59,4), UNI A1 (cm 84,1 x 118,9);
- i documenti scritti (relazione, norme tecniche, ecc.) devono essere prodotti in formato A4, devono essere fascicolati e le pagine devono essere numerate progressivamente;
- sul frontespizio deve rimanere uno spazio libero destinato al timbro del Comune;
- tutta la documentazione di Piano deve essere allegata alla domanda di approvazione dello strumento urbanistico attuativo.

3.3 La documentazione grafica inerente lo stato di fatto

1) Inquadramento territoriale – scale varie

E' l'elaborato grafico che consente di individuare alla scala territoriale il sito interessato dallo strumento urbanistico attuativo, evidenziandone nel contempo l'ubicazione in relazione ad un contesto ampio.

Cartografia da utilizzare: Carta Tecnica Regionale in sc. 1:5000 o se più utile in scala 1:10.000, con evidenziata l'area interessata dal PUA.

2) Strumenti di pianificazione sovraordinata e strumenti di pianificazione di settore – scale varie

In un unico elaborato vanno ricompresi gli stralci delle cartografie, con le relative legende, inerenti i seguenti strumenti di pianificazione sovraordinata e di settore sottoelencati, e su ogni stralcio va individuata l'area interessata dal Piano Urbanistico Attuativo:

- Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) – DGR (adozione) n. 372/2009;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) – DCP n. 104/2008; Piano di Area della Laguna di Venezia (PALAV) - DCR n. 70/1999;
- Piano del Rischio di Incidente Rilevante (RIR) – DCC n. 119/2004
- Piano di Classificazione Acustica - DCC n.39/2005;
- Piano Urbano della Mobilità

3) Strumenti urbanistici di programmazione e pianificazione comunale

In questo elaborato vengono riportati gli stralci dei documenti di pianificazione e programmazione comunale sottoelencati, e le relative legende. I documenti di programmazione comunale vanno ovviamente riportati solo se interessano direttamente l'area sottoposta a piano urbanistico attuativo. Più dettagliatamente:

- Stralcio dello strumento urbanistico generale vigente di riferimento con relativa individuazione dell'area e schede tecniche puntuali. Eventuale estratto della tabella dei dati tecnici relativi al P.U.A.;
- Eventuali ulteriori stralci di Varianti o Accordi di Programma insistenti sull'area (non ancora riportati nella documentazione principale di Piano) da verificare con l'ufficio Certificazioni Urbanistiche Terraferma;
- Eventuale stralcio del Piano Direttore, se il PUA ricade in ZTO D5;
- Eventuale stralcio di Programma di Coordinamento Preventivo se approvato.

4) Individuazione area di intervento sc. 1:2000

E' l'elaborato grafico che evidenzia ad una scala più dettagliata la situazione in essere e che consente di porre in relazione l'area interessata dal PUA con il contesto più immediato.

Cartografia da utilizzare: L'ortofotopiano più recente, riprodotto in scala 1:2000 con perimetrazione con linea continua, dell'ambito territoriale sottoposto a PUA. L'elaborato dovrà riportare la toponomastica della viabilità interna ed esterna al P.U.A..

5) Estratto catastale ed elenco delle proprietà – sc. 1:500/1:2000

L'elaborato grafico individua il perimetro del PUA e le proprietà, private e pubbliche e specifica in una tabella gli estremi catastali indicanti il foglio, la particella, l'intestazione, la qualità, la classe e la superficie di ogni singola proprietà.

Per i P.U.A. individuati dal P.R.G., sull'estratto di mappa deve essere riportato il perimetro di P.R.G. del P.U.A., con l'eventuale dimostrazione della modifica attuata (in ampliamento o riduzione) del 10% del perimetro, assentibile ai sensi dell'art. 10.5 delle N.T.G.A. della vigente Variante al P.R.G., approvato con D.G.R.V. 3905/04 e D.G.R.V. 2148/08.

6) Rilievo topografico dell'area interessata dal PUA

Deve fornire un numero di quote sufficienti a comprendere l'effettiva orografia del sito interessato dal PUA la dimensione delle superfici nonché la quota di riferimento del piano campagna.

7) Planimetria e sky-line dell'area di intervento– sc. 1:500

E' l'elaborato che restituisce graficamente la situazione in essere dell'area e degli eventuali edifici interni/esterni al perimetro dep P.U.A. . Nello specifico devono essere riportati:

- perimetro dell'area di Piano;
- viabilità circostante con toponomastica e punti di accesso all'area;
- spazi scoperti di uso privato e pubblico: giardini ed aree verdi, parcheggi, aree e percorsi pedonali;
- viabilità carrabile, piste ciclabili, marciapiedi, ecc.;
- sedime ed altezza degli edifici compresi nel piano e posti nell'immediato intorno;
- distanze dai confini di piano degli edifici posti nell'immediato intorno del P.U.A.;
- destinazioni d'uso degli edifici compresi nel Piano e nell'immediato intorno nel caso vi sia la presenza di destinazioni d'uso di particolare interesse al fine della progettazione urbanistica;

Vanno inoltre individuati:

- alberature esistenti, lampioni, recinzioni, cordonate, binari, sottoservizi, pavimentazioni nonché qualsiasi altro elemento utile per comprendere le componenti costitutive, anche minori, dell'area oggetto di pianificazione attuativa.

L'elaborato grafico deve inoltre contenere:

- a) almeno due sky-line dell'area, costruiti sulle sezioni più significative (scala 1:500);
- b) una tabella che offre i seguenti dati dimensionali:
 - Superficie territoriale dell'area di piano (catastale e reale);
 - Superficie coperta;
 - Superficie scoperta
 - Superficie lorda di pavimento;
 - Superficie aree pubbliche: aree verdi, viabilità, parcheggi, ecc.)
 - Superficie aree private: aree verdi, viabilità, parcheggi, aree pedonali, ecc.)

8) Documentazione fotografica con individuazione dei coni ottici

La documentazione fotografica deve offrire una visione quanto più possibile completa dell'area ed a tal fine deve essere corredata di una planimetria con la numerazione delle immagini ed i coni ottici di ripresa.

9) Stato fisico-funzionale degli edifici esistenti: stato di conservazione, destinazione ed utilizzo – sc. 1:1000/1:500

E' l'elaborato grafico che esprime il livello di utilizzo dell'area e degli immobili e che definisce il tipo di destinazioni ed attività attualmente svolte sulle superfici scoperte e negli immobili. Vanno pertanto individuati:

- edifici utilizzati ed edifici dismessi;
- stato di conservazione degli edifici secondo le seguenti categorie: ottimo, discreto, mediocre, scadente, pessimo;
- attività in essere;
- eventuale rilievo in scala 1:100 degli edifici, qualora interessati da vincolo di tutela;

10) Reti tecnologiche esistenti e relative servitù – sc. 1:1000

In questo elaborato vanno individuati gli impianti dei servizi a rete e tutti i sottoservizi di carattere puntuale. In particolare:

- a) Impianti a rete
 - Acquedotto (tubazioni principali e secondarie) e dell'eventuale acquedotto antincendio;
 - Rete fognaria (collettori fognatura acque bianche, acque nere e miste);
 - Linee elettriche di bassa, media ed alta tensione;
 - Linee di illuminazione pubblica;
 - Linee telefoniche;
 - Rete del gas;
 - eventuali altre reti di sotto-sovraservizi.
- b) Sottoservizi di carattere puntuale
 - Pozzetti di ispezione (fognature, energia elettrica, telefonia, ecc.);
 - Cabine dell'Enel;
 - Pali (energia elettrica, telefonia, ecc.);
 - Punti luce di illuminazione pubblica;
 - Piezometri;
 - Idranti antincendio;
 - Eventuali altri impianti.

11) Vincoli gravanti sull'area e sugli immobili e fasce di rispetto

sc. 1:1000

Vanno individuati gli eventuali vincoli di carattere paesaggistico, ambientale, urbanistico, storico-monumentale, ecc. nonché le eventuali fasce di rispetto e/o distanze con particolare attenzione a:

- ambiti interessati dalla zonizzazione del Piano di Rischio di Incidente Rilevante di cui alla DCC n. 119/2004;
- demanio marittimo e relative fasce di rispetto;
- fasce di rispetto stradale;
- fasce di rispetto ferroviario;
- fasce di rispetto generate da gasdotti, metanodotti, elettrodotti;
- edifici vincolati ai sensi del Dlgs 42/04 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137";
- edifici codificati dal vigente PRG;
- eventuali servitù private insistenti sui lotti da mantenere;
- altri ed eventuali;

3.4 Gli elaborati grafici inerenti lo stato di progetto

12) Categorie di intervento sugli edifici esistenti– sc. 1:1.000

Pur rientrando tra gli elaborati di progetto è fondamentale un elaborato metaprogettuale che esprime le azioni da svolgere per la realizzazione del progetto. Conseguentemente devono essere individuati gli edifici da demolire, da conservare, ristrutturare e/o ampliare e le nuove edificazioni.

L'elaborato comprende una tabella che definisce le volumetrie e le superfici lorde di pavimento afferenti le diverse categorie d'intervento.

13) Zonizzazione

Elaborato contenente lo schema distributivo di progetto, in cui vengono evidenziate graficamente e dimensionate in una apposita tabella le aree destinate a:

- superficie fondiaria (tutte le aree private comprensive di viabilità, spazi pertinenziali e lotti fondiari);
- standard primario a parcheggio;
- standard primario a verde;

- standard secondario;
- viabilità con relative sezioni stradali;
- eventuali aree esterne al perimetro di piano destinate a opere fuori ambito;
- opere extra standard eventualmente previste dal PUA sia da realizzare all'interno del perimetro di Piano, che all'esterno (nella relazione e nella convenzione vanno specificate e quantificate eventuali opere da monetizzare a compensazione);
- tabella di raffronto tra i dati di P.R.G. e di Progetto del P.U.A.

Nota: In merito alle sezioni stradali sopra richiamate si evidenzia che le stesse, ai fini del computo metrico estimativo e del conseguente preventivo di spesa, hanno solo un valore indicativo, perché ciò che fa testo è solo il progetto dell'opera pubblica assentito dal competente ufficio della Direzione LL.PP.

Tuttavia è importante che già in sede di Piano siano indicate le sezioni delle strade principali evidenziando:

- le corsie automobilistiche e la relativa pavimentazione;
- le carreggiate, le aree di sosta e la relativa pavimentazione;
- le piste ciclabili e la relativa pavimentazione;
- i marciapiedi e la relativa pavimentazione;
- le aiuole;
- la sistemazione delle aree verdi;
- gli arbusti e le alberature;
- gli elementi di arredo (lampioni, panchine, rastrelliere portabiciclette, cestini, vasche d'acqua, ecc.);
- gli impianti a rete e puntuali (canditoie, pozzetti, pali di illuminazione, ecc.).

14) Assetto fisico-morfologico

E' l'elaborato che configura il futuro assetto dell'area e deve offrire tutte le indicazioni necessarie per una chiara ed esaustiva lettura del progetto che si vuole realizzare. In particolare deve contenere i seguenti elementi:

- accessibilità e rete viaria interna all'area (carrabile, pedonale, ciclabile) con indicazione dei principali dati altimetrici;
- lotti edificabili ed aree per spazi pubblici (verde, parcheggi, aree lastricate scoperte, ecc.);
- ambito di massimo inviluppo dei fabbricati in progetto fuori terra ed entro terra;
- recinzioni di progetto e dello stato di fatto;
- specie arboree ed arbustive su spazi pubblici;
- accessi carrai e pedonali alle aree private;
- isole ecologiche;
- cabine elettriche;
- perimetro delle U.M.I. di eventuali stralci funzionali o comparti;
- parcheggi pubblici e privati pertinenziali;
- punti di accesso all'edificazione entroterra;
- indicazione delle opere volte a garantire l'invarianza idraulica;
- materiali utilizzati per gli spazi pubblici;
- opere extra standard eventualmente previste dal PUA sia da realizzare all'interno o all'esterno del perimetro di Piano.

Inoltre l'elaborato grafico deve contenere una tabella relativa alle U.M.I. (vedi allegati), in cui siano evidenziati i seguenti valori:

- superficie territoriale interessata dal PUA;
- superficie fondiaria complessiva;

- superficie fondiaria di pertinenza delle singole U.M.I.;
- altezza massima dei fabbricati;
- modalità di attuazione successivamente all'approvazione del P.U.A. (D.I.A. o Permesso di Costruire);
- superficie lorda di pavimento riferita alla singola U.M.I.;
- tipologia edilizia (blocco, schiera, in linea, ...);
- superficie lorda di pavimento totale;
- massima realizzabile con D.I.A. e con Permesso di Costruire;
- superficie lorda di pavimento suddivisa per destinazioni d'uso;

15) Assetto patrimoniale delle aree di progetto

Elaborato di progetto che deve trovare riscontro nel contenuto della Convenzione urbanistica che verrà stipulata tra il/i privato/i e l'Amministrazione Comunale per l'attuazione/gestione delle opere di urbanizzazione. Tale documento dovrà avere in evidenza i seguenti contenuti:

- superficie territoriale di progetto;
- aree da asservire all'uso pubblico;
- aree in cessione;
- aree ed opere fuori ambito da cedere/asservire all'uso pubblico;
- servitù private in aree previste in asservimento o in cessione
- aree private.

16) Individuazione degli eventuali stralci funzionali e comparti urbanistici

E' l'elaborato che definisce la strategia dell'intervento, ed in cui si evidenziano gli eventuali stralci funzionali, gli ambiti sottoposti a progettazione edilizia unitaria, gli interventi vincolati ad un unico titolo abilitativo e la previsione dell'eventuale costituzione di un consorzio.

17) Sky-line dell'area di intervento e delle aree limitrofe - sc. 1:500

L'elaborato grafico ha il compito di evidenziare le relazioni formali e dimensionali che si vengono a realizzare tra i pieni ed i vuoti e tra i differenti volumi ricompresi nell'area di Piano nonché i rapporti spaziali che si vengono a realizzare con l'immediato intorno. Conseguentemente devono essere riportati gli sky-line lungo i fronti principali dell'insediamento e lungo le sezioni longitudinali e trasversali più importanti, avendo cura di comprendere anche gli edifici e gli spazi posti nell'immediato intorno del PUA.

Inoltre:

Qualora i lottizzanti siano interessati ad usufruire della possibilità offerta dall'art. 22 comma 3 lettera b del D.P.R. 380/01 (realizzazione degli interventi mediante la presentazione di D.I.A. in alternativa al Permesso di Costruire) l'elaborato grafico deve contenere anche le piante, le sezioni longitudinali e trasversali degli edifici in scala adeguata (1:200, 1:100) e deve offrire precise indicazioni sulla tipologia dei materiali e dei rivestimenti esterni, nonché delle finiture (infissi, portali, ecc.).

18) Reti tecnologiche e sottoservizi

E' l'elaborato grafico che coerentemente con le indicazioni fornite dagli- gli enti erogatori dei servizi fornisce lo schema degli impianti a rete e dei sottoservizi. In particolare deve evidenziare:

- a) Impianti a rete

- Rete di approvvigionamento idrico (tubazioni principali e secondarie) e dell'eventuale impianto antincendio;
- Rete fognaria (collettori fognatura acque bianche, nere e miste);
- Linee elettriche a bassa, media ed alta tensione;
- Linee di illuminazione pubblica;
- Linee telefoniche;
- Rete del gas.

b) Sottoservizi di carattere puntuale

- Pozzetti di ispezione (fognature, energia elettrica, telefonia, ecc.);
- Cabine dell'energia elettrica;
- Pali (energia elettrica, telefonia, ecc.);
- Punti luce di illuminazione pubblica;
- Piezometri;
- Idranti antincendio.

Inoltre vanno individuati eventuali interventi/impianti atti a salvaguardare l'insediamento da fenomeni meteorici eccezionali, quali:

- bacini di raccolta delle acque meteoriche;
- vasche di laminazione;
- collettori di collegamento al Progetto Integrato Fusina (PIF).

Qualora la Parte Attuaprice sia intenzionata ad usufruire della possibilità offerta dell'art. 22 comma 3 lettera b del D.P.R. 380/01, e quindi della possibilità di presentare una Dichiarazione di Inizio Attività in fase attuativa del Piano, lo strumento urbanistico attuativo deve contenere maggiori e più dettagliate informazioni e disposizioni in merito alle caratteristiche planivolumetriche, architettoniche, costruttive ed ambientali.

In particolare, qualora si intenda avvalersi della possibilità sopraccitata per le U.M.I. private, dovrà essere prodotta una progettazione con elaborati in scala 1:100 (Planimetrie, Piante, prospetti e sezioni) delle stesse U.M.I., mentre per la realizzazione delle opere pubbliche o per le opere di urbanizzazione dovrà essere prodotta la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, seguendo direttive specifiche impartite dall'ufficio istruttore urbanistica (allegato).

19) Prospettiva e/o rendering dell'intera area a "volo di uccello" ripresa da almeno due differenti angolazioni, oppure plastico in scala adeguata rapportato alla dimensione del Piano

E' un elaborato a carattere puramente "descrittivo", ma nel contempo estremamente utile per acquisire il parere delle diverse Commissioni che l'attuale iter di approvazione richiede (Commissione Edilizia Comunale, Municipalità, V° Commissione Consiliare e Commissione per la Salvaguardia di Venezia).

3.5 Gli altri documenti che compongono il P.U.A.

1) Relazione tecnica illustrativa

E' il documento che descrive gli obiettivi del Piano Attuativo e fornisce tutte le informazioni necessarie in merito ai caratteri del progetto, in particolare per quanto riguarda la proprietà degli immobili, le quantità edificatorie, le destinazioni d'uso previste e le modalità di intervento.

In sintesi la relazione tecnica illustrativa ha il compito di illustrare gli obiettivi e i contenuti del Piano Attuativo e di evidenziare la coerenza

del piano con le indicazioni/prescrizioni degli strumenti di pianificazione sovraordinata, in particolare con il PRG e con la vigente legislazione sia urbanistica che di settore.

A titolo puramente indicativo, si suggerisce di organizzare la relazione tecnica illustrativa secondo i seguenti punti:

- ubicazione, accessibilità, situazione in essere e potenzialità, struttura proprietaria, caratteri geologici del sito e analisi del terreno, con particolare attenzione allo stato di avanzamento della eventuale procedura di bonifica del sito e di ripristino ambientale;
- le previsioni della strumentazione urbanistica vigente, i vincoli urbanistici e i documenti di programmazione (il Piano di Area della Laguna e dell'Area Veneziana (PALAV), il Piano Regolatore Portuale, la Variante al PRG per Porto Marghera, i vincoli urbanistici e ambientali, eventuali programmi di Coordinamento Preventivo, ecc.);
- gli elaborati che costituiscono il P.U.A. (elenco documenti);
- gli obiettivi del P.U.A. (con particolare attenzione agli aspetti di natura urbanistica, edilizia ed ambientale, e nel caso interessi ZTO di tipo "D", agli aspetti inerenti l'eventuale riqualificazione/riconversione del processo produttivo, e gli aspetti di carattere socio-economico);
- i caratteri quantitativi del Piano di Recupero (St, Sf, Slp, altezze, n. dei piani degli edifici, destinazioni d'uso, ecc.);
- i caratteri quantitativi delle superfici a servizi (standard urbanistici, parcheggi privati ed eventuali opere extra standard);
- il preventivo sommario di spesa;
- i contenuti del progetto urbanistico (caratteri dell'insediamento, le sistemazioni esterne, la sostenibilità ambientale, le soluzioni architettoniche e tecnologiche degli edifici qualora si intenda operare ai sensi dell'art. 22 comma 3 lettera b del D.P.R. 380/01);
- sintesi dei risultati della Valutazione di compatibilità idraulica e della Valutazione di compatibilità ambientale degli interventi in relazione ai siti di "Natura 2000".

2) Norme Tecniche di Attuazione

E' il documento con il quale si disciplina in maniera cogente l'efficacia, la validità, l'ambito di applicazione e la finalità del piano, e si definiscono i caratteri urbanistici, ed ambientali, fornendo anche indicazioni e/o prescrizioni in merito ai caratteri dell'edificazione.

A titolo puramente indicativo si suggerisce di organizzare le Norme Tecniche di Attuazione secondo i seguenti articoli:

- Art. 1 Contenuti e disciplina del P.U.A.;
- Art. 2 Efficacia e validità del P.U.A.;
- Art. 3 Ambito di applicazione del P.U.A.;
- Art. 4 Elaborati costitutivi;
- Art. 5 Conformità degli interventi;
- Art. 6 Finalità e criteri generali d'intervento;
- Art. 7 Parametri urbanistici del P.U.A. e caratteri stereometrici degli edifici;
- Art. 8 Destinazioni d'uso;
- Art. 9 Categorie di intervento e modalità di attuazione;
- Art. 10 Attuazione della nuova edificazione;
- Art. 11 Standard urbanistici;
- Art. 12 Eventuali interventi extra-standard e/o a compensazione;

- Art. 13 Parcheggi privati;
- Art. 14 Reti tecnologiche;
- Art. 15 Il disegno degli spazi aperti;
- Art. 16 Progettazione per uno sviluppo sostenibile;
- Art. 17 Convenzione e quota di contributo relativa agli oneri di Urbanizzazione;
- Art. 18 Variabilità delle misure nelle previsioni progettuali;
- Art. 19 Efficacia delle norme;

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Attuativo dovranno recepire le indicazioni/prescrizioni contenute nei pareri espressi dagli Organi/Enti al fine della loro applicazione in sede di presentazione dei Permessi di Costruire.

E' consigliabile allegare alle stesse N.T.A. detti pareri quali parte integrante e sostanziale del Piano Attuativo.

3) Proposta di Convenzione

In urbanistica il termine Convenzione indica un contratto stipulato tra un privato ed un Ente Pubblico, di solito il Comune, con il quale ciascuna parte si obbliga a reciproci impegni, in relazione all'uso di un'area, all'utilizzazione di un edificio, all'istituzione di servitù, alla realizzazione di opere di urbanizzazione, ecc.

E' un elaborato che viene redatto secondo la Convenzione Tipo approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 11.01.2010.

Qualsiasi modifica al testo della convenzione tipo deve essere preventivamente concordata con l'ufficio istruttore del Piano Urbanistico.

4) Preventivo sommario di spesa (o computo metrico estimativo nel caso di P.U.A redatto con definizioni di dettaglio, e quindi ai sensi dell'art. 22 comma 3 lettera b)

Il preventivo sommario di spesa deve essere prodotto nel caso in cui non si preveda un Piano redatto con definizioni di dettaglio, e quindi ai sensi dell'art. 22 comma 3 lettera b). Il preventivo sommario di spesa relativo alle opere di urbanizzazione funzionale alla quantificazione dell'importo della fidejussione a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, dovrà essere redatto dal proponente il PUA ricorrendo a valori parametrici od unitari differenziati per categorie di opere.

Il Computo metrico estimativo deve essere prodotto nel caso in cui il P.U.A venga redatto con definizioni di dettaglio, tali da consentire la realizzazione degli interventi attraverso la presentazione di D.I.A. ai sensi dell'art. 22 comma 3 lettera b). Il Computo metrico estimativo deve essere redatto secondo il capitolato prezzi del Comune di Venezia in vigore alla data di presentazione dei progetti.

5) Relazione tecnico-scientifica sulla qualità del suolo

La redazione di tale elaborato è prescritta dall'art. 13.1 delle N.T.G.A. della Variante al P.R.G. per la Terraferma, approvata con D.G.R.V. n. 3905 del 03/12/2004 e D.G.R.V. n. 2141 del 29/06/2008 e ss.mm.ii., e consiste in una relazione tecnico-scientifica volta a documentare il grado di contaminazione del suolo dell'intero Piano Attuativo.

Tale relazione, redatta in base ad indagini, che vanno preventivamente concordate con la Direzione Ambiente, mira a definire l'eventuale riduzione della Sp o del suolo da investire con l'attività edilizia o l'individuazione delle misure di tutela da predisporre a garanzia della qualità delle aree da cedere e/o asservire all'uso pubblico, in caso di terreni contaminati.

Questo elaborato, congiuntamente con il parere della Direzione Ambiente, è parte integrante della documentazione da allegare alla deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo, congiuntamente al parere della Direzione Ambiente.

In ossequio alle NTA della Variante al PRG per Porto Marghera ed a seguito dell'individuazione del Sito di Interesse Nazionale di cui al Decreto del Ministro dell'Ambiente del 23 febbraio 2000, la procedura di approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi che interessano ambiti ricadenti all'interno del Sito di Interesse Nazionale, si intreccia con la procedura sulla valutazione dello stato ambientale di competenza del Ministero dell'Ambiente, così come già illustrata al punto 2.2 del presente testo.

6) Relazione di Compatibilità idraulica

E' un elaborato che trova origine con la normativa di attuazione del PAI e con la D.G.R.V. n. 3637/02 e successivamente dall'Ordinanza n. 3 del 22.01.20083 del Commissario *"Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007 che hanno colpito parte del territorio della Regione Veneto"*.

La Valutazione di Compatibilità Idraulica, redatta secondo le modalità previste dall'allegato A della D.G.R.V. 1322/2006, ha il compito di verificare e dimostrare che le trasformazioni previste dai P.U.A. non comportano aggravio al rischio idraulico e, in caso di peggioramento della situazione in essere, che le previste opere di mitigazione e compensazione salvaguardino il principio dell'invarianza idraulica. Si fa presente che:

- deve essere allegato il Parere del Consorzio di Bonifica alle delibere di adozione e di approvazione di detti strumenti;
- nell'ambito delle convenzioni obbligatorie, le opere di compensazione sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria a totale carico dei realizzatori degli interventi;
- le opere di mitigazione, relativamente ai PUA di iniziativa privata, devono essere prioritariamente ubicate in aree private o in ambiti destinati, con convenzione, ad uso pubblico;
- solo qualora risulti impossibile ubicare le opere di mitigazione in aree private, l'A.C. si riserva di valutare l'utilizzo di aree di proprietà comunale, valutando altresì la possibilità di coordinare più interventi e garantendo comunque la fruibilità di dette aree, che dovranno essere attrezzate a parco.

A seguito delle forti precipitazioni che hanno interessato la fascia costiera tra il 26 e il 27 settembre 2007, il Presidente del Consiglio dei Ministri con Ordinanza n.3621 del 18 ottobre 2007, ha nominato un "Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007 che hanno colpito parte del territorio della Regione Veneto" il quale, nel rispetto delle proprie competenze, con Ordinanza n. 3 del 22.01.2008, ha prescritto che: *"Nella documentazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa pubblica o privata o di loro varianti che comportino aumento di superficie urbanizzata, (.....), deve essere inclusa quella prevista dall'Allegato A alla deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 1322 del 10 maggio 2006, come integrato con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1841 del 19 giugno 2007, recante le "Modalità operative e indicazione tecniche" relative alla "Valutazione di compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici."* Ed ha altresì prescritto che: *"Le misure compensative e/o di mitigazione del rischio*

eventualmente previste nella Valutazione vanno inserite nella Convenzione che regola i rapporti tra Comune e soggetti privati”.

7) Relazione Paesaggistica

Secondo le caratteristiche descritte dal DPCM 12/12/2005, in triplice copia, qualora l'intervento interessi ambiti territoriali sottoposti a SIC o ZPS o a forme di tutela ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004.

8) Relazione di Valutazione di Incidenza Ambientale

La Direttiva 92/43/CEE comunemente denominata “Direttiva Habitat”, ha istituito la rete ecologica europea “Natura 2000”, costituita da aree destinate alla conservazione della diversità biologica ed alla tutela delle specie animali e vegetali presenti nel territorio dell’Unione Europea. La Rete Natura 2000 è costituita dalle Zone di Protezione Speciale (ZPS) previste dalla “Direttiva Uccelli” e dai Siti di Importanza Comunitaria (SIC) proposti dalle Regioni.

L’art. 6 della “Direttiva Habitat” prevede un procedimento a carattere preventivo, denominato Valutazione di Incidenza, al quale è necessario sottoporre qualsiasi Piano o Progetto ubicato all’interno o in prossimità di un sito della Rete Natura 2000 e che possa avere incidenza significativa sul sito stesso, al fine di salvaguardare l’integrità dei siti, della flora, della fauna.

Detta valutazione è stata inizialmente disciplinata in ambito nazionale dal DPR 357/1997, a seguito del quale la Regione Veneto con DGR 2803/2002 ha approvato:

- la “Guida metodologica per la Valutazione di Incidenza ai sensi della Direttiva 92/43/CEE - Allegato A”;
- le “Modalità operative per la verifica e il controllo a livello regionale della Rete Natura 2000”;

La Regione del Veneto con D.G.R. 3173/2006 ha revocato la propria precedente D.G.R. 2803/2002 ed ha approvato:

- una nuova formulazione della “Guida metodologica per la Valutazione di Incidenza Ambientale ai sensi della Dirett. 92/43/CEE – Allegato A”;
- la “Guida metodologica alla Valutazione di Incidenza riferita a piani di tipo faunistico-venatorio – Allegato A1”;
- le “Modalità operative per la verifica ed il controllo dei documenti di Valutazione di Incidenza – Allegato B”;
- i “Siti ricadenti interamente o parzialmente in un’area naturale protetta nazionale o regionale, come definita dalla L. 394/1991.

A titolo informativo si ricorda che la procedura di valutazione, per legge, si basa su due momenti fondamentali: lo screening e la Relazione di Incidenza Ambientale.

Lo Screening in estrema sintesi si può dire articolato nelle seguenti 4 fasi:

- Impostazione del quesito in merito alla probabilità che il Piano o il progetto comporti effetti significativi sul sito;
- descrizione del progetto e del sito ed identificazione dei relativi impatti;
- valutazione della significatività degli impatti;
- formulazione di un giudizio in merito alla probabilità che il Piano/progetto comporti effetti significativi sul/sui Siti Natura 2000 e che, qualora tale possibilità sia esclusa, venga redatta l’asseverazione di non necessità della Relazione di Valutazione di Incidenza Ambientale.

Qualora tale possibilità negativa non sia totalmente esclusa, vi è l’obbligo di predisporre la Relazione di Valutazione d’Incidenza che solitamente è composta dalla seguente documentazione:

- 1 descrizione del progetto;
- 2 descrizione dei Siti Natura 2000;

- 3 descrizione ed analisi delle incidenze;
- 4 soluzioni alternative;
- 5 misure di mitigazione;
- 6 motivi di rilevante interesse pubblico;
- 7 misure di compensazione;
- 8 dati raccolti per l'elaborazione dell'idonea valutazione;
- 9 valutazione riassuntiva.

La redazione della Valutazione di Incidenza Ambientale, deve essere firmata da un professionista esperto nella materia, il quale autocertifica le proprie competenze. La Vinca e deve essere concordata con la Direzione Ambiente-Osservatorio Naturalistico della Laguna, la quale esprimerà specifico parere su tale elaborato. Il parere della Direzione Ambiente farà parte integrante della documentazione di approvazione del P.U.A..

9) Valutazione sui flussi di traffico determinati dal P.U.A.

L'elaborato consiste nello studio dettagliato dei flussi di traffico e nell'individuazione di problematiche risultanti dall'incremento e/o diversificazione del traffico a seguito dell'attuazione del P.U.A.. Riporta l'esito di misurazioni effettuate sul posto e lo studio in parallelo di dati sui flussi viari della viabilità locale forniti dalla Direzione Mobilità e Trasporti. L'obiettivo di tale studio, che fa parte integrante della documentazione di progetto del P.U.A. (qualora ne venga richiesta la redazione durante il procedimento istruttorio), è quello di valutare la capacità del sistema viario circostante di smaltire i flussi di traffico generati/attratti dalle attività previste nel PUA ed individuare eventuali misure e opere da porre a carico della ditta Attuatrice al fine di non aggravare la situazione viaria esistente o al fine di migliorare eventuali condizioni di disagio già esistenti. Le sopraccitate opere possono essere individuate sia all'interno dell'area di progetto che all'esterno, nelle immediate vicinanze.

La stesura della valutazione sui flussi di traffico deve essere concordata con la Direzione Mobilità e Trasporti, la quale esprimerà specifico parere. Tale parere fa parte integrante della documentazione di approvazione del P.U.A..

4.0 Indicazioni tecniche

Con l'obiettivo di facilitare il lavoro dei professionisti incaricati della redazione dei Piani urbanistici attuativi e al fine di snellire la fase istruttoria dei Piani, la Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia consiglia ai redattori dei Piani di attenersi, per quanto possibile, alle seguenti indicazioni tecniche.

1 Ubicazione degli standard di legge

Si consiglia di localizzare gli standard primario a verde e a parcheggio nelle immediate vicinanze della viabilità esistente di accesso all'area di intervento, così da consentire una effettiva e migliore fruibilità degli stessi da parte della collettività.

2 Computo delle aree a standard

Non sono computabili come standard a verde primario le aree a verde poste lungo le strade ed utilizzate come spartitraffico, le aree verdi di delimitazione di percorsi, le scarpate, le aiuole, i reliquati o qualsiasi altro tipo di area a verde che non sia effettivamente utilizzabile come parco, gioco o sport.

3 Quantificazione dello standard primario a parcheggio

Per la quantificazione dello standard primario a parcheggio si considera una superficie massima di 25 mq per posto auto, comprensiva sia dello spazio a parcheggio, che di manovra.

4 Assetto patrimoniale della viabilità di progetto:

La viabilità può essere prevista in cessione al Comune qualora si configuri come collegamento tra viabilità pubbliche esistenti, oppure per espressa volontà dell'Amministrazione Comunale.

- La viabilità può essere prevista in asservimento all'uso pubblico nel caso in cui la nuova viabilità dia accesso ad aree a standard in cessione o in asservimento all'uso pubblico. In tal caso la manutenzione sarà a carico dei lottizzanti;
- In tutti gli altri casi la viabilità è prevista in proprietà dei soggetti attuatori degli interventi.

5 Preventivo sommario di spesa e Computo Metrico Estimativo

Il Preventivo sommario di spesa e il Computo Metrico Estimativo vanno riferiti al Capitolato Speciale di Appalto del Comune di Venezia, in vigore al momento della presentazione dei progetti allegati alla presentazione dei titoli abilitativi.

6 Monetizzazione degli standard

La monetizzazione degli standard (totali o parziali), ammessa ai sensi del 2° comma dell'art. 32 della Legge Regionale 11/2004 e ss.mm.ii., potrà essere prevista, salvo diverse esigenze espresse e motivate dall'Amministrazione Comunale, nei seguenti casi:

a) per aree a parcheggio, se aventi le seguenti caratteristiche:

- di dimensioni limitate, tali da non configurare la realizzazione di un parcheggio, bensì un mero incremento in ragione di pochi posti auto della dotazione a parcheggi già esistenti a servizio della viabilità urbana;
- prescritte in relazione ad ampliamenti di strutture ricettive ai sensi della L.R. n. 11/1987 per i quali la monetizzazione può corrispondere alla convenzione d'uso di una corrispondente superficie da reperire all'interno dei parcheggi scambiatori comunali esistenti ovvero parcheggi privati ad uso pubblico già soggetti a convenzione e che non costituiscano standard pertinenziale minimo di attività terziarie;
- prescritte in relazione ad interventi da attuare nelle Zone Territoriali Omogenee di tipo "A" ovvero per aree ricadenti in zone pedonalizzate, di futura pedonalizzazione/limitazione del traffico o su specifico parere della Direzione Mobilità e Trasporti;
- per aree nelle cui vicinanze siano già esistenti parcheggi pubblici di rilevanti dimensioni o di dimensioni tali da soddisfare l'eventuale nuova urbanizzazione.

b) per aree a verde, se aventi le seguenti caratteristiche:

- con dimensioni inferiori ai 1.000 mq. tali da non costituire la realizzazione di un parco, bensì di un verde di arredo;
- per superfici superiori ai 1.000 mq. se di scarso interesse pubblico (verde pensile, verde ricadente all'interno di fasce di rispetto stradale o ferroviario, appezzamenti con configurazione progettuale tipica dell'arredo stradale, ecc.).

Per quanto riguarda la monetizzazione di standard a verde nei Piani Urbanistici Attuativi l'Amministrazione Comunale si riserva, su proposta delle Municipalità o del responsabile del procedimento, di accertare se l'intervento attuativo non necessiti o necessiti parzialmente di dette opere di urbanizzazione. In tal caso potrà essere prevista, ai sensi del comma 5° dell'art. 32 della Legge Regionale 11/2004 e ss.mm.ii., la compensazione della mancata realizzazione di queste con la realizzazione di altre opere, per un importo equivalente, finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture, delle reti fognarie e delle opere di invarianza idraulica per il riequilibrio del territorio. In quest'ultimo caso può essere valutato di utilizzare detta

compensazione per l'attrezzamento di aree con destinazione a verde già in proprietà del Comune, (come nel caso di quelle derivanti da interventi in ZTO C2 RS e nei Progetti Unitari – P.U.) per le quali non vi sia previsione di impegno di spesa nella programmazione comunale delle opere pubbliche.

7 Opere di invarianza idraulica

Le opere afferenti l'invarianza idraulica, qualora siano di rilievo per l'intero intervento insediativo (cioè non di esclusiva pertinenza dei singoli edifici) e potenzialmente utili alla realizzazione di opere a tutela del tessuto residenziale circostante, possono essere realizzate all'interno delle aree a standard secondario, di cui è prevista la cessione ai sensi dell'art. 15.2 della NTSA, a condizione che le stesse vengano cedute attrezzate a verde, attraverso la creazione di lievi depressioni del terreno, ottenendo così, attraverso spazi concretamente fruibili a parco pubblico, una maggiore capacità prestazionale in termini di tutela idraulica per tutte le aree circostanti il P.U.A.. In tal caso il valore di dette opere potrà essere scomputato dal contributo per oneri di urbanizzazione ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere e corrispondenti aree a standard ai sensi del comma 11° art. 31 della L.R. n. 11/2004.