



**REGIONE DEL VENETO**  
**Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11**  
**Comitato**  
previsto ai sensi del II comma dell'art. 27

Argomento n. **381** in data **26/11/2009**

O M I S S I S

P A R E R E

**Oggetto:** Comune di Venezia  
Piano Regolatore Generale  
Variante per la Laguna e le Isole minori  
in adeguamento al P.A.L.A.V.

**PREMESSE:**

- Il Comune di Venezia, è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con D.P.R. 17.12.1962 e pubblicato sulla G. U. 55 del 22.02.1963;
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 107 del 13.09.2004, esecutiva a tutti gli effetti, il Comune ha adottato una Variante Parziale al Piano Regolatore Generale, anche ai fini dell'adeguamento al P.A.L.A.V.;
- Con deliberazione n. 107 del 13.09.2004 del Consiglio Comunale, esecutiva a tutti gli effetti, il Comune ha adottato la Variante Parziale al Piano Regolatore Generale per la Laguna e le Isole minori anche ai fini dell'adeguamento al PALAV; con deliberazione successiva il Consiglio Comunale n. 42 del 14 febbraio 2005 chiariva una discordanza tra gli elaborati effettivamente prodotti ed il loro elenco riportato nel testo della delibera d'adozione e nell'articolo 2 delle NTSA; le delibere sono trasmesse per la superiore approvazione con nota n. 2006/0254736 in data 21.06.2006, acquisita agli atti della Regione in data 22.06.2006;
- La procedura di pubblicazione e deposito della variante è regolarmente avvenuta, come si evince dalla documentazione prodotta, ed a seguito di essa sono pervenute n.4 osservazioni nei termini e n. 5 fuori termine, a cui il Comune ha controdedotto con deliberazione di Consiglio Comunale n. 79 del 12.06.2006;
- l'avviso di deposito della variante al PRG è stato inviato alla Provincia di Venezia, la quale ha comunicato con nota di protocollo n. 76382 del 04.10.2007 che tale avviso è stato regolarmente affisso all'albo pretorio per 30 giorni consecutivi presso la Segreteria Provinciale;
- Direttamente in Regione sono pervenute le osservazioni a firma di:  
Luca Rossi in data 06.11.2009, prot. Reg. n. 620319; l'osservante rileva come il PALAV nell'individuazione delle Isole della Laguna non abbia ricompreso l'isola denominata "Isola della Dolce" lungo il Canale della Dossa e non ritiene che questo debba essere un ostacolo

al riconoscimento da parte della Variante per la Laguna le Isole minori dell'isola suddetta anche in considerazione dei numerosi interventi di ripristino dei marginamenti e di ordinaria e straordinaria manutenzione ai manufatti presenti.

TESSAGLIA Srl pervenuta in data 25.11.2009, prot. Reg. n. 659170, con la quale si chiede che la sistemazione delle sponde e del marginamento non escluda la realizzazione all'interno del terrapieno ricostruito secondo le dimensioni originarie di vani utilizzabili per le destinazioni previste.

#### VERIFICHE TECNICO-AMMINISTRATIVE

##### **Compatibilità idraulica**

- il Comune con nota n. 2003.0332668 ha trasmesso l'asseverazione della non necessità dello studio idraulico relativamente alla variante in oggetto;
- il Genio Civile di Venezia con nota n. 7298/46.10 del 25.09.2003 ha preso atto della verifica sulla compatibilità idraulica e della documentazione prodotta;
- pertanto con riferimento alla DGR n. 3637 del 13.12.2002 ed in particolare all'obbligatorietà di acquisire il nulla osta preventivo del Genio Civile in merito alla compatibilità idraulica, si evidenzia che tale procedura è stata seguita dal Comune;

##### **Valutazione di incidenza**

- Si sottolinea che sul territorio del Comune di Venezia è stato individuato il Sito di Importanza Comunitaria (SIC) che figura nell'allegato A della delibera della Giunta Regionale n. 1522 del 07.06.2002 ai sensi del DPR 08.09.1997 n. 357: "Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli Habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche." e con il D.M. 3 aprile 2000, allegato B) "Elenco dei siti di importanza comunitaria e delle zone di protezione speciale, individuati ai sensi delle direttive 92/43/CEE e 78/409/CEE "; più precisamente il SIC/ZPS in argomento riguarda:

SIC IT3250031 - "Laguna superiore di Venezia"

SIC IT3250030 - "Laguna medio inferiore di Venezia"

ZPS IT3250046 - "Laguna di Venezia"

A tal proposito è stata prodotta specifica Relazione di Incidenza e sottoposta alla competente commissione di esperti che con Verbale Urb./2009/74, considerato che ,dagli elaborati si evince che le previsioni di piano non interessano habitat prioritari, hanno comunque ritenuto di prescrivere che:

*Le fasi di progettazione successive, come il Piano degli Interventi o la progettazione definitiva di singoli interventi, sia realizzata nel rispetto della normativa che regola la redazione degli studi di Valutazione d'Incidenza ai sensi della Direttiva 92/43/CEE "Habitat".*

##### **Accordo di Pianificazione coordinata L.R. 35/2002**

La variante non trattando il tema delle zone produttive, non è soggetta alla procedura di cui all'art. 1, comma 3 della LR 27 dicembre 2002 n. 35, riguardante l'obbligo di procedere alla preventiva sottoscrizione dell'accordo di pianificazione con la Provincia.

##### **VISTI GLI ELABORATI TRASMESSI:**

è opportuno precisare che:

1. sono considerate oggetto di variante le sole modifiche deliberate dal Consiglio Comunale ed evidenziate negli elaborati di progetto, debitamente elencate e descritte nella presente

relazione. Qualunque altra modifica eventualmente presente negli elaborati non è da considerarsi oggetto della presente variante;

2. con riferimento alle zone agricole, in sede di attuazione delle previsioni del P.R.G. va applicato quanto disposto dal Titolo V, art. 43 e seguenti, e dall'art. 48, comma 7ter della L.R. n. 11/2004 e dagli atti di indirizzo di cui all'art. 50, lett. d), della legge stessa, approvati con D.G.R. 3178 dell'8.10.2001, nonché dalla normativa regionale vigente al momento del rilascio del titolo abilitativo agli interventi; va altresì osservata la normativa regionale vigente in materia di distanze minime dagli eventuali allevamenti. Le disposizioni e le previsioni contenute nel P.R.G. sono pertanto da considerarsi efficaci per le sole parti che non risultino in contrasto con la suddetta normativa regionale, anche laddove non puntualmente specificato nel presente parere;
3. Qualora la variante contenga previsioni di reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio, sulla base di quanto disposto con la sentenza della C. Cost. n. 179/99 e con la sentenza del Cons. St., Ad. Pl. n. 24/99 si rammenta che, dovrà essere indicata: la previsione di un indennizzo, anche mediante il semplice rinvio ad altro e successivo provvedimento; la motivazione prevista per la reiterazione dei vincoli urbanistici che dovrà evidenziare puntualmente l'attualità e la persistenza delle esigenze urbanistiche che sostengono la reiterazione del vincolo ovvero, come sostiene la Corte, la reiterazione dovrà essere sostenuta con "una congrua e specifica motivazione sulla attualità della previsione, con nuova e adeguata comparazione degli interessi pubblici e privati coinvolti, e con la giustificazione delle scelte urbanistiche di piano tanto più dettagliata e concreta quante più volte viene ripetuta la reiterazione del "vincolo" (C. Cost. n. 179/99; Cons. St., Ad.Pl. n. 24/99)".

I principali elementi della Variante si possono riassumere in:

- **ambito di applicazione della Variante per la Laguna e le Isole minori**

il perimetro dell'area interessata da questa variante è definito in negativo dal perimetro delle altre Varianti che compongono il quadro della pianificazione comunale.

L'area comprende la Laguna in senso stretto e le isole cosiddette minori; non l'isola del Lido, Pellestrina, Murano, Burano Mazzorbo e Torcello, S. Erasmo e le Vignole normate ciascuna con un'apposita Variante.

Delle Isole minori, quattro (S. Clemente, S. Servolo, S. Secondo e Sacca Sessola) hanno ciascuna un'apposita variante; due (Lazzaretto Nuovo e S. Francesco del Deserto) sono normate dalla variante per S. Erasmo e Vignole; la Certosa è dotata di un Piano di Recupero. La Variante in oggetto riconsidera tutti questi casi, in modo da unificare il linguaggio con cui la strumentazione urbanistica del Comune tratta le Isole minori elencate dal PALAV.

L'Amministrazione ha ritenuto di stralciare ed anticipare i contenuti della Variante in oggetto per quanto attiene le Isole di S. Lazzaro degli Armeni e La Grazia con un procedimento separato di variante, di cui risulta completato l'iter amministrativo, per ciascuna Isola.

Lungo la gronda la Variante si ferma sul confine di quella di Porto Marghera, che comprende l'isola nuova delle Trezze ed il Canale dei Petroli; per quanto riguarda la Terraferma mestrina, invece, si estende ad una parte della gronda già oggetto dell'apposita variante per la Terraferma, adottata nel gennaio 1999.

Rimane esclusa l'area interessata dall'aeroporto Marco Polo.

- **Zone territoriali omogenee**

dalla scelta di leggere la laguna come contesto originario della città discende quella di classificarla tutta come zona "A" ai fini della suddivisione del territorio comunale in ZTO.

La zonizzazione adottata dalla Variante stabilisce che le zone "A" non sono zone con un'unica funzione – residenziale, produttiva o altro – analogamente alla città preindustriale che non conosceva la suddivisione in zone monofunzionali. Questa classificazione può dunque comprendere i diversi usi presenti in laguna: le attività agricole in senso lato delle valli da pesca, di alcune isole e di molte parti della laguna aperta e le diverse destinazioni d'uso presenti nelle isole edificate.

All'interno della zona "A" è stata individuata una sottozona "A/E", in cui l'unica destinazione d'uso ammessa è quella agricola. Si tratta delle valli da pesca e delle grandi isole con vocazione agricola: Santa Cristina, La Cura, la Salina.

La gronda lagunare non è classificata quale zona "A", vengono riconfermate le grandi linee della zonizzazione e molti degli elementi delle variante per la Terraferma già adottata. Allo scopo si correggono alcune previsioni che riguardano soprattutto: spazi attrezzati per i natanti, punti di affaccio sulla laguna, percorsi perilagunari ed aree utilizzabili per il lagunaggio, tutela dei valori paesistici e scenici delle aree a ridosso della laguna.

#### **- l'organizzazione del piano e dei relativi elaborati**

Gli elementi che la Variante riconosce e norma sono organizzati e gerarchizzati all'interno di quattro sistemi.

Per ciascun elemento tra quelli sotto elencati sono state redatte una scheda di analisi ed una scheda contenente le norme di piano. Il modello di queste schede è stato appositamente pensato per ciascun tipo di elemento, ricalcando in parte la scheda proposta dalla grafia unificata regionale per gli edifici dei centri storici ma adattandola alla particolare natura di questi beni.

Gli elaborati con valore ricognitivo o prescrittivo, secondo quanto specificato su ciascun elaborato sono così organizzati:

- Tav. B.1.1 Zone territoriali omogenee e suddivisione della laguna in sistemi – sc. 1.50.000  
Individuazione dei sistemi come sotto specificato:

1.sistema della laguna aperta trattando le aree dei canali, suddivisi in tratte, degli ambiti lagunari e schedando gli elementi di pregio ambientale:

- Tav. B.2.1.a Modalità d'intervento nella laguna aperta - sc. 1.25.000  
3 fogli (emendati in fase di adozione)
- Tav. B.2.1.b Modalità d'intervento nella laguna aperta - sc. 1.50.000  
2 fogli
- Fascicolo Sistema della Laguna aperta con relative Schede

2.sistema delle isole con la schedatura di ogni singola isola e motta e dei beni (manufatti o spazi scoperti) compresi nell'isola :

- Tav. B.2.2 Isole e Motte – Modalità d'intervento sc. 1:500  
37 fogli e 3 fascicoli di Schede

3.sistema delle valli da pesca dove sono individuate le singole valli da pesca, gli ambiti normati con maggior dettaglio e i singoli beni compresi nell'ambito:

- Tav. B.2.3 Sistema delle valli da pesca: modalità d'intervento - sc. 1.5.000  
5 fogli e 1 fascicolo di Schede

#### 4.sistema della gronda lagunare

Per la gronda lagunare, l'organizzazione degli elaborati di piano è diversa, perché in questo caso non si tratta più di "zona A".

Questa VPRG riconferma le grandi linee della zonizzazione e molti degli elementi della VPRG per la Terraferma adottata, e corregge alcune previsioni che riguardano soprattutto spazi attrezzati per i natanti, punti di affaccio sulla laguna, percorsi perilagunari ed aree utilizzabili per il lagunaggio, tutela dei valori, storici e scenici delle aree a ridosso della laguna.

- Tav. B.1.2 Sistema della gronda lagunare :zone territoriali omogenee - sc. 1.50.000  
4 fogli (numerati da 3 a 6)
- Tav. B.2.4 Sistema della gronda lagunare :modalità d'intervento - sc. 1.50.000  
4 fogli (numerati da 3 a 6)

La Var al PRG si pone l'obiettivo di specificare localmente gli indirizzi di salvaguardia, dell' "arresto e inversione del degrado del bacino lagunare", perseguito ostacolando e risarcendo sia la perdita di sedimenti dalla laguna verso il mare sia l'appiattimento dei fondali.

Inoltre la presente VPRG censisce le conoscenze di natura storica, archeologica, relativa agli usi in atto, nonché a quelle che derivano dalle destinazioni previste dal Piano Regolatore comunale nel suo insieme, in modo da formulare una proposta che tenga conto in primo luogo delle esigenze proprie dell'ambiente, ma poi anche di quelle di funzionalità complessiva della città.

In generale le norme contenute nelle schede relative a ciascun elemento non sono precisate in termini strettamente morfologici, indicando dimensioni fisiche. Non si danno indicazioni precise quanto ai materiali, perché la Variante vuole lasciare ampia libertà a una sperimentazione che è in atto. Si indicano piuttosto le caratteristiche prestazionali che le opere debbono avere.

Altro tema preso in considerazione dalla Variante è il moto ondoso indotto dal traffico acqueo che rappresenta una delle minacce più gravi per la conservazione della morfologia e dell'ecosistema lagunari. A questo problema il Piano urbanistico cerca di dare un apporto attraverso una specifica normativa anche se il Comune ha già affrontato questo problema con un Piano del Traffico acqueo, che riguarda i canali su cui il Comune stesso ha competenza.

Rispetto al problema del traffico acqueo, dunque, le strategie proposte dalla VPRG sono:

togliere dalla laguna il traffico improprio, di puro attraversamento, collocando in prossimità delle bocche di porto, anziché lungo la gronda, darsene per imbarcazioni marine; darsene di dimensioni tali da giustificare un servizio di collegamento con la gronda lagunare;  
collocare le darsene che restano lungo la gronda in posizione tale da far uscire in laguna, tendenzialmente, le imbarcazioni appropriate, per quantità e tipo, a ciascun canale;  
favorire il riuso delle isole abbandonate con attività che generino flussi di persone tali da giustificare nuove linee di trasporto pubblico;  
attrezzare alcune isole, opportunamente collocate nelle zone più tranquille della laguna, quali basi di appoggio per la voga, in modo da favorire la rinascita di questo tipo di sport;  
convogliare il traffico di merci e persone, indispensabile al servizio della popolazione e delle attività economiche delle isole - soprattutto di quelle permanentemente abitate- in un numero limitato di canali, convergenti sui pochi punti attrezzati della gronda -in particolare i terminal di Fusina e Tessera, previsti dal Piano Regolatore ed in corso di realizzazione- proteggendo in modo adeguato le rive di questi canali.

L'altro tema importante, per quanto riguarda la laguna aperta, è quello delle attrezzature per la pesca professionale.

Il Piano urbanistico assume come obiettivo quello di favorire gli usi tradizionali, anche non codificati, indirizzandoli verso un uso della laguna compatibile con la sua tutela. Provvede perciò, secondo quanto dettato dal PALAV, alla ricognizione e valutazione delle aree oggi occupate dalle attrezzature di supporto all'attività di pesca professionale, proponendo nuovi modelli, soprattutto per quelle attrezzature che richiedono manufatti permanenti, ma rimandando al Piano Ambientale del Parco l'individuazione delle aree in cui tale attrezzature possono essere consentite.

#### - **le isole**

Gli obiettivi primari per quanto attiene le isole sono:

- da un lato il recupero all'uso, per le isole abbandonate, ovvero la conservazione degli usi in atto, se già appropriati;
- dall'altro la valorizzazione delle sistemazioni storiche superstiti.

In genere si trattava di usi poveri, che sfruttavano l'insularità per creare condizioni di segregazione rispetto al contesto urbano: ospedali, impianti militari o tecnologici; canili ed altre attrezzature indesiderabili per il vicinato. Nel tempo, la crescita dei costi di gestione che l'insularità di per sé comporta -guardiania, trasporti- ne hanno reso non più economico l'uso. Il recupero risulta possibile solo per funzioni che diano agli immobili un valore tale da rendere economicamente sostenibili gli inevitabili costi.

Gli esempi di usi oggi stabilizzati -residenza esclusiva a S. Cristina e Crevan, centro studi internazionale a Tessera- o di riuso avviato recentemente -università internazionale a S. Servolo, albergo e centro congressi a S. Clemente e Sacca Sessola- sono una chiara testimonianza in questo senso.

Per il primo obiettivo, quello del recupero all'uso, la VPRG indica una gamma realistica di funzioni compatibili con la valorizzazione dell'isola e della porzione di laguna limitrofa, sotto il profilo storico ed ambientale. Gli usi ammessi sono definiti al livello dell'intera isola, evitando di vincolarla univocamente ad un uso solo e di entrare nel merito dell'organizzazione interna attribuendo usi specifici ai singoli edifici. Tra gli usi previsti, di norma sono sempre comprese le attrezzature collettive, che secondo le norme generali del nuovo PRG non sono necessariamente di proprietà pubblica e comprendono quelle per l'istruzione, la cultura, lo spettacolo, lo sport, la sanità. Alle attrezzature collettive è sempre consentito associare una foresteria di dimensioni proporzionate all'insieme, necessaria in considerazione dei problemi di accessibilità e dei costi di guardiania che l'insularità comporta. In aggiunta alle attrezzature collettive, a seconda della particolare conformazione dell'isola, si prevedono in genere altri usi possibili, in modo da evitare un ritorno allo stato di abbandono nel caso l'uso in atto o quello attualmente più probabile venissero a cadere. Gli usi ammissibili sono individuati tenendo presente da un lato la conformazione fisica dell'isola, dall'altro la sua collocazione nella laguna.

Per valorizzare le sistemazioni storiche, viene individuata un'epoca di riferimento ideale per ciascuna isola, cui ravvicinare quanto possibile il recupero dell'assetto urbanistico, pur nel rispetto dei manufatti di valore appartenenti ad altre epoche.

Il periodo antecedente la caduta della Repubblica di Venezia rappresenta, per la laguna più ancora che per il resto della città, una sorta di età dell'oro, che quindi dovrebbe costituire il riferimento privilegiato. Purtroppo, però, solo per pochissime isole è possibile recuperare in misura non marginale l'assetto che presentavano prima delle distruzioni, e soprattutto delle successive riedificazioni, napoleoniche o austriache. Ciò è possibile solo per i due Lazzaretti, per S. Lazzaro degli Armeni, gli Ottagoni e, con i limiti di cui si dirà, per poche altre. In genere, le isole che ospitavano monasteri conservano qualche edificio, a volte significativo nell'antico impianto urbanistico, come le chiese di S. Clemente, S. Spirito e S. Servolo, o le cavane di S. Giorgio in Alga, della Grazia e di S. Giacomo in Paludo, ma hanno subito una nuova sistemazione in epoca otto-novecentesca ed è inevitabilmente ad essa, oggi più chiaramente leggibile, che bisogna fare riferimento per progettarne la sistemazione futura, pur cercando di salvare quanto resta non solo dei manufatti ma anche dell'organizzazione riferibile all'epoca prenapoleonica.

Le schede normative del Piano dichiarano esplicitamente l'assetto storico da assumersi come riferimento nel progetto, corredando le indicazioni con la documentazione iconografica opportuna, che deve servire di indirizzo nella progettazione. Ove questa documentazione era adeguata, come nel caso dei fortini austriaci, essa è stata rappresentata direttamente sulla planimetria di progetto.

*Per garantire la qualità complessiva, in tutte le isole ogni intervento che ecceda la manutenzione straordinaria o il restauro è subordinato alla preventiva approvazione di un progetto unitario, esteso a tutta l'isola e comprendente la sistemazione degli spazi scoperti, dei marginamenti e degli approdi, secondo quanto indicato dalla specifica scheda normativa.*

Gli edifici, i manufatti e gli spazi aperti sono normati indicando le modalità di intervento consentite ed eventuali ulteriori prescrizioni.

Il metodo della classificazione tipologica, costantemente adottato dal PRG di Venezia, nelle sue ampie varianti parziali, non era applicabile al caso della laguna ed è risultato evidente che, dei beni da normare, - nella maggior parte, come si è detto, costruiti in epoca relativamente recente - solo pochi sono riconducibili, senza forzature, ad un modello tipologico.

Anche per gli spazi scoperti il primo criterio è quello di riavvicinarli alla situazione storica di riferimento. Per questo è stata raccolta e, dove era pertinente, allegata al Piano, un'opportuna documentazione. Accanto agli aspetti storici, tuttavia, in questo caso debbono essere tenuti in considerazione quelli naturalistici, che anzi per molte isole sono i soli ormai rilevanti. Perciò tutte le isole sono state sottoposte ad un'accurata indagine ecologica.

Negli ultimi due secoli, gli usi di scarso valore cui la maggior parte delle isole è stata adibita hanno portato con sé un'edificazione disordinata. Il recupero morfologico passa molto spesso attraverso l'eliminazione di manufatti incongrui, il che può essere realisticamente atteso da proprietari privati solo consentendo la costruzione di volumi sostitutivi, entro sedimi e limiti volumetrici opportunamente individuati tenendo presenti le dimensioni complessive degli spazi scoperti.

Per alcune isole, il recupero all'uso può essere ostacolato dall'insufficiente capienza degli edifici oggi esistenti. Il PALAV non prevedeva la possibilità di nuova edificazione, né aggiuntiva né in sostituzione di edifici demoliti, ma il Consiglio Regionale, in sede di revisione, ha ritenuto opportuno introdurre una modifica all'art. 12, tale da consentire agli strumenti urbanistici comunali di prevedere la "realizzazione di strutture necessarie all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste dallo strumento urbanistico".

La VPRG, dunque, individua per alcune isole le dimensioni di queste strutture, tenendo conto dell'estensione dell'isola stessa e delle destinazioni d'uso ammesse, adottando alcuni criteri impliciti a garanzia dell'uguale trattamento di casi analoghi.

La nuova edificazione è sempre subordinata alla preventiva demolizione di una quantità equivalente di manufatti incongrui oppure alla stipula con il Comune di una convenzione che garantisca l'uso pubblico delle strutture così realizzate e di altri spazi sull'isola, in modo da ovviare al rischio che il recupero all'uso delle isole abbandonate significhi farne luoghi a cui la generalità dei cittadini non può accedere.

Onde evitare che il recupero all'uso da parte di privati si traduca nell'impossibilità di accedere alle isole per la generalità dei cittadini, laddove ciò appariva ragionevole è stata ricavata una porzione da destinare a spazio di uso pubblico.

#### - **Le valli da pesca**

Non diversamente dalle isole, anche per le valli da pesca l'obiettivo di mantenere in efficienza l'attività di acquicoltura concorda, in linea di massima, con quello della tutela ambientale.

Le valli appaiono, infatti, come le parti meglio conservate della laguna.

L'obiettivo di aprire le valli al turismo ambientale, favorendo l'uso agrituristico o, come suggerisce il PALAV, individuando *argini da attrezzare per la percorribilità pedonale, equestre, ciclabile*, viene perseguito in via subordinata alla tutela dell'ambiente vallivo.

La VPRG, dunque, distingue tra elementi rigidi, normati in modo tradizionale -attraverso l'identificazione cartografica, la rilevazione degli aspetti fisici da tutelare e conseguenti prescrizioni morfologiche- ed elementi mobili. Appartengono alla prima categoria non solo gli edifici ma anche le sistemazioni del terreno, tra le quali alcune rappresentano persistenze storicamente documentate e sono tutelate morfologicamente come tali. Per la seconda categoria, individuabile non in cartografia ma mediante definizioni, vale quanto si è già detto a proposito degli elementi di pregio naturalistico presenti negli ambiti lagunari.

Il PALAV stabilisce la quantità di superficie coperta da destinarsi ad edifici e manufatti produttivi. In sede di VPRG tali quantità sono state verificate, in qualche caso riducendole per

tener conto delle specifiche caratteristiche ambientali della singola valle, ed è stato stabilito l'ambito, all'interno della valle stessa, entro cui tali manufatti possono essere realizzati, dettando prescrizioni in ordine alle loro caratteristiche fisiche. L'effettivo utilizzo di questa possibilità edificatoria è subordinato all'approvazione del piano ambientale di gestione delle valli.

## **DIMENSIONAMENTO DEL PIANO**

Il dimensionamento di questa VPRG di fatto riguarda solo il sistema delle isole e motte. Per la gronda non si apportano variazioni rispetto a quanto già calcolato nella VPRG per la Terraferma adottata con DCC n. 16 del 25.01.1999; nelle Valli da Pesca e nella laguna aperta non è prevista la residenza.

Si devono comunque tener in considerazione alcuni elementi nel valutare il dimensionamento del piano:

- il carattere del tutto particolare e per quanto attiene il calcolo del dimensionamento anomalo del territorio, in cui non esiste residenza permanente (i soli abitanti stabili risultano i religiosi delle isole di S. Francesco del Deserto e S. Lazzaro degli Armeni);
- dalla Relazione - Parte 1 : il quadro di riferimento della nuova pianificazione comunale - allegata alla VPRG per al Terraferma, adottata con D.G.C, n. 16 del 25.01.1999 - risulta che il PRG del Comune di Venezia, nel suo insieme, prevede una quantità di spazi pubblici maggiore di quella prescritta dalle norme vigenti; la VPRG per la Laguna e le Isole minori è concepito come una sezione del PRG comunale, anche se dimensionato con criteri unitari, esposti analiticamente nella Relazione; stante la particolarità del territorio, non sono state previste aree per l'istruzione o parcheggi. La superficie che dovrebbe essere riservata per tali usi sarà più opportunamente destinata a verde.

Dalla tabella, allegata alla Relazione della VPRG per la Laguna e le Isole minori si evince che, comunque, la quantità di spazio per usi pubblici che la VPRG prevede è di molto superiore a quella richiesta dalle norme vigenti, in rapporto a qualunque stima della nuova edificazione residenziale, o assimilabile, risultante dal Piano stesso. Infatti, agli 825 abitanti complessivamente insediabili corrisponde un fabbisogno complessivo di aree pubbliche o di uso pubblico pari a circa 20.000 mq, mentre la VPRG ne prevede più di dieci volte tanto, cioè oltre 220.000mq

## **ZONIZZAZIONE**

"Il territorio interessato dalla presente VPRG è suddiviso in quattro parti, i cui confini sono rappresentati nella tav. B.1.1. di progetto:

1. sistema della laguna aperta,
2. sistema delle isole e motte,
3. sistema delle valli da pesca,
4. gronda lagunare.

Il punto 2 dell'art. 4. delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione meglio esplicita come "*Le prime tre delle quattro parti – dette "sistemi" – elencate al precedente comma 4.1 sono identificate come Zona Territoriale Omogenea "A" ai sensi della ai sensi della l.r. 61/85; la gronda lagunare comprende altre Zone Territoriali Omogenee, come specificato negli elaborati pertinenti.*"

Il punto 4.3.1 precisa che "Per il sistema della Valli da pesca e per alcune Isole e definita una sottozona "A/E" in cui l'unica destinazione d'uso ammessa è quella agricola; in tali zone per ragioni di tutela ambientale, l'edificabilità è regolata esclusivamente dal PALAV e, in adeguamento ad esso, dalla presente VPRG.

Si riassumono nella seguente tabella gli interventi ammessi

N.	Isola	Propr.	Dest. d'uso originar.	Dest. d'uso metà xx° sec.	Dest. d'uso attuale	n° Ed	Mc	Dest. d'uso consentite	Obiettivi
1	MONTE DELL'ORO	Privata	Conven tuale	Ex batteria difensiva	Abbandon.	0	0	Attrezzature collettive	Valorizz. Tutela preesist. Archeologiche
2	SANTA CRISTINA	Privata	Conven tuale	Agricola Valle da pesca	Agricola Vigneti Valle da pesca	8	4.223	Agricoltura Zona A/E	Tutela valenze ambientali e Valorizz. uso attuale Demol+ricomposiz_ Edifici
3	LA CURA	Conven tuale	Agricola Valle da pesca	Agricola Vigneti Valle da pesca	Abbandon.	3	1.419	Agricoltura Zona A/E	Recupero uso agricolo Riprist. Paesaggio tradizionale e Tutela patrimonio archeolog.
4	SANT'ARIANO	Comune di Venezia	Conven tuale	Ossario	Ossario	1	65	Verde pubblico	Conservazione
5	LA SALINA	Privata	Conven tuale	Ex salina Agricola	Agricola	5	1.728	Agricoltura Zona A/E	Conservazione pesagg. agric. tradizionale
6	BUEL DEL LOVO	Privata	Batteria difensiva	Fabbrica insc. pesce	Abbandon.	5	2.037	Residenza Attrezzature collettive Strutture ricettive	<b>Valorizzazione assetto '800 con nuova edificazione</b>
7	CERTOSA	Comune di Venezia (Conc.)	Conven tuale	Ex fabbrica esplosivi	Attività Produttive (Nautica) Parco pubbl.	59	n.n.	Attrezzature collettive Verde pubblico Attività produttive	Recupero all'uso come spazio aperto al pubblico e con attiv. Collettive in grado di sostenerne la manut.
8	CARBONERA	Privata	Batteria difensiva	Residenza e villeggiatura	Abbandon.	7	3.142	Residenza Attrezzature collettive	<b>Valorizz. assetto 900 con nuova edificazione e</b> mediante ricomposizione morfologica dei volumi esistenti/Ripristino marginamento '800
9	MADONNA DEL MONTE	Privata	Conven tuale	Ex polveriera	Abbandon.	3	5.652	Residenza Attrezzature collettive Strutture ricettive	Salvaguardia impianto del '900 con recupero all'uso.
10	CREVAN	Privata	Batteria difensiva	Residenza e villeggiatura	Residenza e villeggiatura	6	1.344	Residenza Attrezzature collettive	<b>Valorizz. assetto '800 con nuova edificazione</b> anche mediante la ricomposizione morfologica dei volumi esistenti conservaz. uso in atto.
11	SAN FRANCESCO DEL DESERTO	Privata	Conven tuale	Conven tuale	Conven tuale	12	14.300	Residenza Attrezzature collettive	Conserv. valori paesaggistici agrari Tradizionale , conservazione uso in atto
12	TESSERA	Privata	Batteria difensiva	Residenza e villeggiatura	Residenza e villeggiatura	7	1.483	Residenza Attrezzature collettive	Recup. assetto '800 <b>con nuova edificazione</b> Conser. destinaz. in atto

									Valoriz. Paesistica
13	<b>SAN GIACOMO IN PALUDO</b>	Demani o dello Stato	Conven tuale	Ex polveriera	In concess. VAS	10	11.896	Residenza Attrezzature collettive Strutture ricettive	Tutela assetto '800 Tutela edifici pre '800 Tutela area archeologica
14	<b>SAN GIULIANO</b>	Demani o dello Stato	Assistenz/ Conven tuale	In rovina	In rovina	0	0	Verde pubblico	Salvaguardia della vocazione naturalistica dell'isola + riforestazione
15	<b>CAMPALTO</b>	Comune di Venezia	Batteria difensiva	Discarica pubblica	Abban. tempo libero	4	429	Attrezzature collettive	<b>Valorizzazione assetto '800 con nuova edificazione</b>
16	<b>LAZZARETT O NUOVO</b>	Demani o dello Stato	Conven tuale	Ex polveriera	In concess. EKOS Club	10	16.636	Residenza Attrezzature collettive	Tutela dei manufatti pre-napoleonici e dell'assetto '800 conservazione uso in atto /salvaguardia naturalist.
17	<b>SAN SECONDO</b>	Demani o dello Stato	Conven tuale	Ex presidio militare (custodia)	Abbandon.	1	2.752	Residenza Attrezzature collettive Strutture ricettive	Valorizzazione assetto '800/ specialmente per quanto attiene alla sagoma delle sponde e darsena Tutela resti pre-ottocenteschi
18	<b>SAN MICHELE</b>	Comune di Venezia	Conven tuale	Cimitero	Cimitero	n.n	n.n.	Attrezzature collettive	Tutela degli spazi di tipo cimiteriale e non/adeguamento spazi tecnologici nelle aree edificabili
19	<b>BATTERIA TREZZE</b>	Privata	Batteria difensiva	Abbandota	Stazione pompag. ITALGAS	3	n.n.	Impianti tecnologici Residenza Attrezzature collettive	<b>Valorizz. di quanto recuperabile assetto '800 con nuova edificazione</b> Conservazione uso in atto
20	<b>SAN GIORGIO IN ALGA</b>	Patriar cato di Venezia	Conven tuale	Ex presidio militare	Abbandon.	9	5.526	Residenza Attrezzature collettive Strutture ricettive	<b>Ripristino assetto pre '800 con nuova edificazione</b> Restauro edifici prenapoleonici/ i/ eliminazione superfetazioni '900
21	<b>LA GRAZIA</b>	U.L.S.S. 12 Venezia (Vendut a asta?)	Conven tuale	Ospedale malattie contag	Ospedale malattie contagiose	24	32.091	Residenza Attrezzature collettive Strutture ricettive Attività direzionali	Salvaguardia edifici storici Riqualficaz. spazi scoperti <b>Riorganizzazione dell'edificato con nuova edificazione</b>
22	<b>SAN SERVOLO</b>	Provinci a di Venezia	Conven tuale	Manicomio	Attività Istituzionali /Ist. Scientifici	22	98.100	Residenza Attrezzature collettive Strutture ricettive	Restauro/ripristino sistema originario conventuale Riqualf. Paesaggistica aree scoperte
23	<b>SAN CLEMENTE</b>	Privata	Conven tuale	Manicomio	Struttura ricettiva	41	160.006	Residenza Attrezzature collettive Strutture ricettive	Ristrutt. complessi/corti /giardini Riqualf. paesaggio aree scoperte

24	<b>SAN LAZZARO DEGLI ARMENI</b>	Privata	Conven tuale	Conven tuale Polo culturale	Conven tuale /Polo culturale	24	30.426	Residenza Attrezzature collettive	Tutela assetto pre' 800 / con <b>nuova edificazione</b> Valorizz. spazi scoperti e uso in atto Eliminazione edif. Incongrui e parziale ripristino vol.
25	<b>SANT'ANGELO DELLA POLVERE</b>	Demani o dello Stato	Conven tuale	Ex presidio militare (polveriera)	Abbandon.	7	5.638	Residenza Attrezzature collettive Strutture ricettive	Tutela assetto tardo' 800 / Recupero all' uso Ripristino tipolog. muro cinta
26	<b>SACCA SESSOLA</b>	ULS 12 Venezia (Vendut a asta?)	Deposito petroli	Ospedale (malat. polm.)	Struttura ricettiva	21	163.697	Residenza Attrez. collett Strut. Ricet.	<b>Nuova edificazione</b> Valorizz. paesistica Conservazione ed esten. uso pubblico
27	<b>LAZZARETTO VECCHIO</b>	Demani o dello Stato	Conven tuale	Ex presidio militare (polver.)	Struttura ricettiva	9	34.250	Attrezzature collettive	Tutela morf. manufatti. pre '800 con <b>nuova edificazione</b> Recupero all' uso
28	<b>SANTO SPIRITO</b>	Demani dello Stato	Conven tuale	Ex presidio militare (polver.)	Abbandon.	11	13.681	Residenza/. Attrezzature collettive/St ruttore ricettive, attività direzionali	<b>Recupero assetto del '500 con nuova edificazione</b> Recupero edifici conventuali e Valorizzazione scoperto /Nuova edificazione (limiti)
29	<b>BATTERIA PODO - CAMPANA</b>	Privata	Batteria difensiva	Ex batteria	Abbandon.	0	0	Residenza Attrezzature collettive	Valorizzazione assetto ottocentesco con <b>nuova edificazione</b>
30	<b>POVEGLIA</b>	Demani dello Stato	Insedimento	Complesso sanitario	In attesa di concessione	20	40.746	Residenza Attrezzature collettive Strutture ricettive Agricoltura	Tutela assetto pre '800 e '900 Recupero all' uso Riqualificazione paesaggistica / Ponte fra isola e ottagono
31	<b>BATTERIA EX - POVEGLIA</b>	Privata	Batteria difensiva	Ex batteria	Abbandon.	0	0	Residenza Attrezzature collettive Strutture ricettive Agricoltura	Valorizzazione assetto novecentesco con <b>nuova edificazione</b>
32	<b>FISOLO</b>	Privata	Batteria difensiva	Ex batteria	Abbandon.	0	0	Residenza Attrezzature collettive	Valorizzazione assetto ottocentesco edifici e terrapieno con <b>nuova edificazione</b>
33	<b>OTTAGONO ABBANDON.</b>	Demani dello Stato	Fortezza difensiva	Ex batteria	Abbandon.	0	0	Attrezzature collettive	Tutela dei resti della cinta perimetrale e recupero parti crollate Recupero all'uso.
34	<b>OTTAGONO ALBERONI</b>	Privata	Fortezza difensiva	Ex batteria	Residenza e villeggiatura	2	-	Residenza Attrezzature collettive	Salvaguardia dell'impianto napoleonico e delle sistemazioni ottocentesche.
35	<b>OTTAGONO SAN PIETRO</b>	Privata	Fortezza difensiva	Ex batteria	Residenza e villeggiatura	3	455	Residenza Attrezzature collettive	Salvaguardia dell'impianto antico e delle sistemazioni '800 con <b>nuova edificazione</b> Recupero all'uso

36	<b>OTTAGONO CA ROMAN</b>	Deman. dello Stato	Fortezza difensiva	Ex batteria	Abbandon.	2	-	Residenza Attrezzature collettive	Salvaguardia dell'impianto prenapoleonico e delle sistemazioni '800 <b>con nuova edificazione</b> Recupero all'uso
37	<b>CASON MONTIRON</b>	Privata	Valli- coltura	Casone agricolo	Attrezzature collettive	1	347	Residenza Agricoltura	Recupero all'uso preferibilmente inserito nel restauro delle forme della preesistente valle da pesca
38	<b>MOTTA DEI CUNICCI</b>	Privata	Residenza	-	Abbandon.	0	0	Attrezzature collettive	Salvaguardia dei beni archeologici
39	<b>MOTTA DI SAN LORENZO</b>	Privata	Residenza	-	Abbandon.	0	0	Attrezzature collettive	Salvaguardia dei resti archeologici
40	<b>FARO SPIGNON</b>	Deman. dello Stato	Faro di segnalazio ne	-	Abbandon.	1	231	Impianti tecnologici	Ripristino dell'assetto ottocentesco

### Considerazioni

Le Isole interessate dalla zonizzazione "A/E" sono l'isola di Santa Cristina (Scheda 2), l'isola della Cura (Scheda 3), e l'isola La Salina (Scheda 5) e, vista la conformazione morfologica, si prescrive che sia considerata con la medesima zonizzazione anche l'isola di Poveglia (Scheda 30).

Si ritiene inoltre che la residenza possa sempre ammessa, come destinazione d'uso all'interno delle schede, in quanto compatibile con qualsiasi altra destinazione prevista.

Si rileva dalla lettura della Scheda n° 8.1 - Parte Normativa - nella parte "ulteriori prescrizioni" che non vi è congruità con il relativo elaborato cartografico.

Pertanto si prescrive vada modificata, nella scheda 8.1, l'indicazione riferita all'edificio 4 con "edificio 3" e il sedime indicato in planimetria anziché come 8.2 con "sedime 8.1".

Per i beni 8.5, 8.6, 8.7 nella parte normativa delle schede "ulteriori prescrizioni" il numero dell'edificio indicato sia modificato da 4 a 3, in quanto per l'edificio "4" vi è soltanto l'indicazione di risanamento conservativo, mentre non è indicata la pertinenza per l'ampliamento.

### NORMATIVA

Titolo I - Norme relative all'intera VPRG  
( dall'art. 1 all'art. 4)

Titolo II - Sistema della laguna aperta (dall'art. 5 all'art. 7)

Per quanto attiene la normativa specifica per il sistema della laguna aperta si concorda e si rimanda a quanto modificato in sede di controdeduzione dall'accoglimento parziale delle osservazioni n.4 e n. 5 e per quanto integrato all'articolo 7 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione dall'accoglimento dell'osservazione n. 6, che puntualmente si riportano:

osservazione n. 4 e 5 (con il medesimo testo):

Si propone di eliminare i punti 3, 5 e 6 dell' art.6. delle N.t.s.a, di modificare il comma 2 dell' art.6 sopprimendo dopo " ...traffico acqueo" le parole "contenuti nella parte normativa delle schede relative ai canali", di eliminare dalla Tav. B 2.1 le indicazioni relative ai canali ed eliminare gli "indirizzi per il controllo del traffico acqueo" dalle Schede relative ai canali contenute nel fascicolo Sistema della Laguna Aperta.

**Osservazione n° 6**

All'art. 7 delle Ntsa dopo il comma 4 si introducono i successivi commi, come di seguito:

**7.5.** Nell'ambito lagunare, all'interno delle Concessioni Demaniali per allevamento della pesca, regolarmente autorizzato dalle autorità competenti, è ammessa l'installazione ex novo di pontoni (elementi edilizi su piattaforma galleggiante) secondo le seguenti disposizioni:

**7.5.1.** E' ammessa l'installazione solo ed esclusivamente nella Laguna Aperta; è altresì vietata l'installazione ad una distanza inferiore di 500 m dagli argini perimetrali ed all'interno dei canali navigabili.

**7.5.2.** E' preferibile comunque ubicare i nuovi elementi in prossimità dei canali navigabili, o comunque in posizione perimetrale rispetto ai vari specchi acquei in concessione. Il non rispetto di una delle condizioni indicate nel punto 7.5.2 dovrà essere ampiamente ed esaurientemente motivato con adeguata relazione tecnica che ne attesti l'impossibilità o la grave sconvenienza economica nei confronti di chi opera nel settore.

**Indici e parametri**

**7.6.1.** Considerate le più recenti attrezzature e dotazioni nel settore marittimo è data facoltà alle cooperative/società, prive di alcuna postazione logistica, d'inserire nel proprio specchio acqueo un solo pontone galleggiante

**7.6.2.** E' consentito l'ormeggio di pontoni per ogni cooperativa/società operante nel settore della pesca in laguna, con la condizione che possieda uno specchio acqueo in concessione dell'estensione minima di 5 ha.

Le cooperative confinanti che posseggono una estensione inferiore, dovranno consociarsi fino al raggiungimento della dimensione prefissata al punto precedente, al fine di poter concentrare le lavorazioni in strutture di utilizzo comune.

Per il dimensionamento dei pontoni dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:

**7.6.2.1.** una quantità di edificazione pari a mq. 77,00, per tutte quelle cooperative che hanno in concessione uno specchio acqueo fino a 20 ha;

**7.6.2.2.** una quantità di edificazione pari a mq. 105,00, per tutte quelle cooperative che hanno in concessione uno specchio acqueo oltre i 20 ha.

**7.6.3.** E' permessa l'edificazione di un unico corpo di fabbrica (ad un solo piano) da ubicare sopra la piattaforma, al suo interno si dovrà prevedere la formazione di un servizio igienico di tipo chimico per il personale addetto, è altresì ammessa la costruzione di una tettoia aperta almeno su tre lati, il tutto conforme secondo le indicazioni tipologiche e costruttive riportate al seguente art. 7.7; è intenzione comunque far sì che non si crei un'appiattimento tipologico dei manufatti dando vita al classico pontone standardizzato, clonato e disseminato nel contesto lagunare.

**7.6.4.** Per il posizionamento di un pontone per la pesca si dovranno mantenere le seguenti distanze:

**7.6.4.1.** almeno 30 m rispetto al limite dei canali navigabili.

**7.6.4.2.** almeno 10 m rispetto al confine del proprio specchio acqueo;

**7.6.4.3.** nel caso in cui più cooperative si consocino per ottenere il permesso all'ormeggio di un pontone, lo stesso dovrà essere ubicato nel punto di convergenza tra le cooperative richiedenti.

**7.7. Indicazioni tipologiche e materiali costruttivi.**

**7.7.1.** La pedana/piattaforma galleggiante, dovrà essere interamente costruita in metallo/legno opportunamente trattato per resistere alla corrosione dell'ambiente marino, il

tutto dovrà essere opportunamente ancorato al fondale lagunare per mezzo di pali infissi che permettano il movimento sussultorio dovuto al fenomeno delle maree senza essere in contatto diretto con il fondale lagunare. La pedana dovrà presentare una sagoma regolare (quadrata o rettangolare) e potrà fuoriuscire dal livello marino per non più di m. 0,70.

**7.7.2.** Il vano tecnico da destinare ad alloggio del custode, magazzino, ricovero attrezzi/deposito di forma e sagoma regolare, verrà ubicato su un angolo/lato della pedana, per la sua costruzione è previsto l'utilizzo di materiale coibentato o ligneo, con superficie calpestabile massima di mq. 24,00 ed altezza interna non inferiore ai m 2,50 ed esterna non superiore ai m 3.50 dalla quota di calpestio, la copertura del magazzino, anch'essa in materiale coibentato o legno ed orditura con materiale pannelli tipo sandwich ecocompatibile (cannucciato, erica,...) o tavolato con guaina ardesiata.

**7.7.3.** La tettoia verrà anch'essa interamente realizzata in materiale ecocompatibile, e seguirà gli stessi accorgimenti previsti per il tetto del magazzino, il suo colmo dovrà essere parallelo al colmo del vano tecnico, questi elementi potranno coprire una superficie massima di mq. 60,00 nel caso in cui il richiedente possieda un vivaio lagunare con estensione superiore ai 20 ha e mq. 36,00 per allevamenti con dimensioni inferiori. L'inclinazione delle falde dovrà essere del 25%.

**7.7.4.** La tettoia e la copertura del magazzino dovranno costituire un'unica struttura avente la tradizionale tipologia a due falde, con il colmo parallelo al fronte più lungo del fabbricato di cui all'art. 7.7.2. E' vietato l'utilizzo di materiali non tipologici quali: l'alluminio (anodizzato, preverniciato, elettrocolorato), la plastica ed i pannelli in lamiera per le parti strutturali, le coperture, i tamponamenti parietali ed i frangivento.

#### **7.8.Elementi esistenti:**

Le cooperative che già posseggono un pontone ormeggiato in laguna alla data d'approvazione del presente regolamento, devono comunque adeguare il manufatto alle disposizioni di cui agli arti 7.6 e 7.7 entro 2 anni all'entrata in vigore dello stesso. La regolarizzazione/adeguamento degli esistenti pontoni potrà avvenire attraverso interventi di cui alla D.P.R. n° 380/01, art 3, comma 1, let. b-c-d, è ammesso il mantenimento delle preesistenti dimensioni in deroga agli indici di cui all'art. 7.6.2 se entro i 12 mesi successivi dalla data d'approvazione del presente piano, le cooperative presenteranno all'Ente competente apposita istanza in sanatoria al fine di regolarizzare lo stato d'abuso.

#### **7.9.Prescrizioni particolari:**

Per tutti i manufatti di cui agli articoli precedenti e fatto obbligo del rispetto delle seguenti prescrizioni:

i manufatti devono essere dotati di adeguati impianti atti alla corretta gestione sia dei reflui che delle acque saponate prodotti dagli addetti, evitando ogni possibile travaso di materiale direttamente in laguna. In tal senso si dovrà provvedere in particolare ad attuare una programmazione di asporto e

smaltimento dei reflui suddetti nel rispetto delle vigenti normative igienico - sanitarie;

il materiale di scarto ed i residui provenienti dalla lavorazione del prodotto, devono essere raccolti e trasportati a terra in luoghi specifici e concordati per il loro successivo smaltimento/riciclaggio evitando così la dispersione dello scarto nell'ambiente lagunare;

gli specchi acquei in concessione devono essere delimitati sui vertici mediante l'infissione di pali lignei sui quali dovrà essere infisso apposito cartello indicante gli estremi della concessione demaniale, eventuali altri pali potranno essere posizionati solo in corrispondenza di punti critici, in ogni caso non potranno essere infissi pali ad una distanza inferiore di m 30 l'uno dall'altro.

I lotti lagunari concessionari non possono in ogni caso essere interclusi al passaggio o privatizzati con paline o corde, le quali per numero e disposizione alterano l'ambiente lagunare e tal'ora recano pregiudizio al transito delle imbarcazioni e alla pratica della pesca vacantica.

**7.10. Vincoli urbanistici**

**7.10.1.** E' fatto obbligo agli aventi diritto che intendono regolarizzare i pontoni esistenti o edificarne di nuovi, presentare presso il Magistrato alle Acque di Venezia formale richiesta al fine di ottenere il preventivo parere di rito in merito alla fattibilità dell'intervento, tale parere è da considerarsi documento fondamentale per l'ottenimento del permesso di costruire rilasciato dall'Amministrazione Comunale di Venezia.

L'atto edilizio così rilasciato dovrà essere presentato dalla cooperativa interessata nuovamente al Magistrato alle Acque di Venezia, al fine di ottenere la definitiva concessione demaniale. All'Amministrazione del Comune di Venezia, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire (finalizzato alla nuova costruzione/regolarizzazione/adequamento dei pontoni) ed oltre al relativo progetto, dovrà essere presentata la seguente documentazione:

planimetria su carta tecnica regionale in adeguata scala raffigurante gli specchi acquei in concessione, corredata di coordinate geografiche dei vertici, il tutto in supporto digitale. Tale documentazione si rende necessaria per censire ed ove necessario vincolare lo specchio acqueo utilizzato per l'intervento richiesto.

**7.10.2.** Per le strutture galleggianti (pontoni) ed in quanto tali, temporanee o comunque facilmente amovibili, la richiesta di nuova installazione sarà legata indissolubilmente alla temporalità della concessione dello specchio acqueo lagunare, decadendo quindi alla cessazione della medesima concessione.

**Titolo III – Sistema delle Isole e motte**  
(dall'art. 8 all'art. 10)**Considerazioni**

**Le norme contenute nel titolo III delle NTSA (dall'art. 8 all'art. 10) si intrecciano,** nella gestione delle trasformazioni con la parte normativa della Scheda riferita ad ogni singola Isola. Nella parte seconda: Normativa della Scheda viene dichiarato esplicitamente l'assetto storico da assumersi come riferimento nel Progetto per una possibile edificazione nell'Isola stessa e le diverse modalità di intervento per i vari edifici e manufatti individuati.

Così come riportato in relazione, laddove la documentazione iconografica acquisita si è ritenuta adeguata, è stata rappresentata nella tavola di piano, (Tav. B.2.2) collegata alla parte normativa delle schede a seconda dei casi, l'area di sedime di "nuova edificazione" o la parte soggetta a "ripristino" o lo spazio dove viene individuata la "morfologia storica di riferimento" per il recupero dell'assetto storico.

Pur concordando indubbiamente con la necessità di rivitalizzare le Isole in questione anche con una nuova possibile edificazione, appare eccessivo, così come sottolineato dal parere espresso dalla Soprintendenza per i Beni A.A. e P.P. di Venezia e Laguna, l'obiettivo di trasformazione dell'esistente al fine di avvicinarlo ad un assetto storico (in un caso cinquecentesco) pre-napoleonico, ottocentesco o novecentesco.

A tal proposito, nel rispetto della direttiva secondo comma art. 12 del PALAV, l'eventuale ricomposizione può "prevedere il ripristino filologico di manufatti crollati per i quali siano rilevabili tracce di fondazione ed elementi strutturali e sia accertata la preesistenza significativa mediante documentazione storica".

Si ritiene che la ricerca dovrà necessariamente basarsi, prima di tutto, sull'esistenza dei manufatti nelle planimetrie dei vari catasti .

Pertanto per quanto sopra esposto si aggiunge alla normativa l'art. 8.1 bis:

*"Qualora gli interventi nelle schede parte normativa e nelle modalità d'intervento degli elaborati B.2.2 prevedano il ripristino e la valorizzazione dell'assetto morfologico preesistente anche eventualmente con interventi di nuova edificazione, ovvero nuove edificazioni il cui assetto plani-volumetrico non risulti puntualmente definito negli elaborati, questi saranno*

subordinati all'approvazione di un PUA.

Il PUA verificherà in particolare la possibilità del ripristino filologico di manufatti crollati, per i quali siano rilevabili tracce di fondazione ed elementi strutturali, nonché accerterà la loro preesistenza significativa sulla base di documentazione catastale certa e la compatibilità del nuovo assetto con le destinazioni d'uso ammesse.

La procedura sopra descritta è stata individuata per le Isole di Tessera (Scheda 12), Batteria Campalto (Scheda 15), Batteria Trezze (Scheda 19), San Giorgio in Alga (Scheda 20), La Grazia (Scheda 21), Sacca Sessola (Scheda 26), Lazzaretto Vecchio ((Scheda 27), Santo Spirito (Scheda 28), Batteria Podo o Campana (Scheda 29), Batteria Poveglia (Scheda 31), Batteria ex Fisolo (Scheda 32), Ottagono Abbandonato (Scheda 33), Ottagono Alberoni (Scheda 34), Ottagono San Pietro (Scheda 35), Ottagono Cà Roman (Scheda 36), in quanto le stesse presentano idonee caratteristiche."

Si ritiene inoltre di esplicitare meglio le modalità d'intervento descritte all'art. 8.1 inserendo dopo la parola "progetto" la parola "unitario" trovando così riferimento agli articoli 10 e 15.7 delle Norme Tecniche Generali di Attuazione.

Si ritiene inoltre di stralciare interamente la parte dell'articolazione dopo le parole "di una convenzione" in quanto riporta riferimenti ad articoli normativi abrogati.

L'articolo 8.1 sarà così modificato:

*"Ogni intervento sugli edifici che ecceda la manutenzione straordinaria e il restauro ed ogni intervento sugli spazi scoperti che ecceda la manutenzione o il restauro naturalistico deve essere inquadrato in un progetto unitario esteso a tutta l'isola e comprendente la sistemazione degli spazi scoperti e subordinato alla stipula di una convenzione che regoli in particolare le modalità di esecuzione delle opere, anche nel caso l'isola appartenga a più proprietari privati, l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree e delle attrezzature, qualora previste dal Piano, nonché la realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione e di servizi e delle modalità di utilizzazione degli stessi. Tale convenzione individuerà anche le eventuali misure di compensazione prescritte in sede di valutazione di incidenza ambientale. Nel caso venga richiesto il permesso a costruire solo per una parte degli interventi previsti dal progetto unitario, il rilascio del permesso è comunque subordinato alla sottoscrizione della suddetta convenzione. "*

Si ritiene inoltre, di inserire nell'art. 10 "l'isola di San Michele" vista la funzione pubblica esercitata e le varianti di opera pubblica previste per l'isola.

Titolo IV Sistema delle valli (art. 11-23)

### **Considerazioni**

Così come rilevato per le isole anche per il sistema delle Valli il Piano prevede, nella parte normativa delle schede riferite alle Valli, una quantità edificatoria che, seppur modesta non trova una puntuale indicazione nell'allestimento delle schede.

Tuttavia, tenuto conto che la normativa all'art. 11.3 prevede che per ogni intervento da attuarsi all'interno delle valli, diverso dalla manutenzione ordinaria e straordinaria, sia obbligatoria la presentazione di un Piano di Gestione per l'intera valle, si ritiene che gli ambiti vallivi individuati all'interno della VPRG siano adeguatamente tutelati.

Titolo V Sistema della gronda lagunare (art. 24-45)

### **Considerazioni**

Si riscontra che nelle Tav. B1.2. – Sistema della gronda lagunare: zone territoriali omogenee – viene riportata la zonizzazione della v. prg della Terraferma.

La Vprg per la Terraferma adottata con delibera del C.C. n. 16/99 ha subito in corso di controdeduzioni ed a seguito dell'approvazione regionale (D.G.R.V. del 03.12.2004 n. 3905) ai sensi della L.r. 61/85, della trasformazioni alla zonizzazione ed alla normativa che non sono state recepite dalla V. PRG per la Laguna e le Isole minori.

Può valere d'esempio il caso delle aree interessate dal Bosco di Mestre, oramai in fase di realizzazione, che vengono ancora individuate, negli elaborati della V.PRG in oggetto, come "Zone E5: E di riqualificazione ambientale attraverso agro forestazione" ora zonizzate nella VPRG per la Terraferma come "Zona F Speciale - Bosco di Mestre".

Si prescrive dunque per non generare una sovrapposizione tra diverse zonizzazioni e contrasti o vuoti normativi, di stralciare dalle tavole Tav. B1.2. - Sistema della gronda lagunare: zone territoriali omogenee - le zonizzazioni individuate in tali elaborati e conseguentemente la parte sinistra della Legenda (da zona residenziale di completamento a Verde attrezzato (parco,gioco) di progetto); si prescrive inoltre siano assunte le zonizzazioni assunte nella VPRG per la Terraferma (approvata con D.G.R.V. N.3905 del 21.12.2004).

Per quanto attiene l'ambito individuato all'interno dell'elaborato Tav. B1.2. - Sistema della gronda lagunare: zone territoriali omogenee - foglio 4 - non normato dalla citata VPRG per la Terraferma, valgono le prescrizioni della presente Variante; correggendo la zonizzazione da E1 in E2.1 .

La parte destra della Legenda, delle tavole Tav. B1.2. - Sistema della gronda lagunare: zone territoriali omogenee, definita come "Mobilità" si ritiene vada conservata, vista l'indicazione puntuale in cartografia di elementi di carattere ambientale su cui la normativa di Piano esprime una particolare tutela ed interesse.

Sarà pertanto cura del Comune procedere alla integrazione delle Tavole B.1.2 atteso che per la normativa rimane in essere quella della VPRG Terraferma come integrata dal Titolo V° della VPRG della Laguna ed Isole minori.

Per quanto attiene la normativa, al fine di riportare il Titolo V°, ad una complessiva coerenza, si prescrive che vadano apportate le seguenti modifiche:

art. 24.1 dopo le parole "è individuato" sia inserito il testo "negli elementi campiti e/o specificatamente individuati"

art. 24.2 sia stralciato in quanto il riferimento è ad una strumentazione oramai superata.

art. 24.3 sia modificato nel seguente modo:

"All'interno dell'ambito di applicazione definito dal precedente comma 24.1, per gli immobili e le aree ricompresi nella tavola cartografica B.1.2 valgono le prescrizioni edilizie ed urbanistiche definite dalle NTGA e NTSA e allegati, del PRG per la Terraferma salvo quanto esplicitamente normato dalla presette VPRG e specificatamente disciplinato dai successivi articoli."

Si prescrive di modificare il riferimento alla Tav. B.1.2.1 contenuto all'art.26.1 e 27.1 in Tav. B.1.2 in quanto errore materiale.

All'art. 30.9 si prescrive di stralciare le parole "all'interno del territorio comunale" e di sostituirle con "individuate dalla presente Variante" in quanto l'ambito di applicazione della Variante ha un perimetro delimitato e non valido per l'intero territorio comunale dove vigono strumentazioni urbanistiche appositamente redatte.

Tale prescrizione è valida anche per l'art. 43.3.

Ancora per non generare sovrapposizioni o contrasti normativi e per quanto sopra specificato si prescrive che:

all'art. 32.2 siano stralciate dopo la parola Terraferma le parole "adottata dal C.C. il 25.01.1999 con delibera n. 16";

all'art. 32.4 siano stralciate le parole "sono regolamentati dalle specifiche norme di cui alla Tav. B.1.2.1" ;

all'art. 32.7 sia stralciato "secondo le prescrizioni della legge regionale 24/85" in quanto abrogata. Si ritiene inoltre di aggiungere dopo Coni Visuali "In tali aree, qualora compatibili, valgono anche le norme del successivo art. 33." in quanto nella cartografia l'individuazione di Aree di tutela di affaccio lagunare si sovrappone all'individuazione delle aree di recente bonifica di possibile laguaggio.

L'articolo 34 si prescrive vada stralciato nella sua interezza in quanto l'argomento trova adeguata normativa e regolamentazione all'interno della V. PRG per la Terraferma.

All'art. 39.2 sia stralciato "adottata dal C.C. il 25.01.1999 con delibera n. 16";

L'articolo 45 si prescrive vada stralciato nella sua interezza in quanto l'argomento trova adeguata normativa e regolamentazione all'interno della V. PRG per la Terraferma.

### **OSSERVAZIONI**

Le osservazioni n. 1 e n. 4 sono di carattere generale e riguardano preliminarmente la legittimità stessa del piano in quanto disciplina il territorio lagunare di proprietà del Demanio dello Stato e sotto la giurisdizione del Magistrato alle Acque di Venezia. Nel merito eccepisce alla scelta di individuare un perimetro per l'istituzione di un ambito a Parco ai sensi dell'art. 27 della L.R. 40/84.

Le osservazioni n. 3 e 8 riguardano errori o carenze di rappresentazione grafica del piano, e omissioni relativamente alle congruenze o meno con piani vigenti o in itinere contigui alla perimetrazione della V. PRG in oggetto.

Le osservazioni n. 2 e n.9 riguardano le modalità di intervento su una specifica isola.

Le osservazioni n. 5 e n. 7 sono di carattere generale e riguardano variamente questioni normative e procedurali.

L'osservazione n. 6 richiede di valutare una fattispecie non prevista dalla V.PRG adottata. Si tratta delle attrezzature strettamente funzionali all'esercizio dell'attività della pesca delle vongole su aree in concessione rispettivamente di Magistrato alle Acque e Provincia di Venezia.

In merito alle osservazioni si fornisce comunque il seguente quadro:

OSSERVAZIONI n. 1 Non accolta come da parere del Comune.

OSSERVAZIONI n. 2,3,4,5,7, Non accolta come da parere del Comune.

OSSERVAZIONI n. 6, 9 Accolta come da parere del Comune.

Per l'OSSERVAZIONE n. 8 si specifica quanto segue :

n. oss.	Nomin.	parere regione
8	Sig. Francesco Vianello Venezia Prot. 2006.008 2320 del 24/02/06	si respinge l'osservazione in quanto i contenuti della proposta di modifica risultano meglio esplicitati nell'osservazione successiva n. 9

In merito alle osservazioni pervenute direttamente in Regione, si sottolinea l'irritualità delle stesse, in quanto non è stata esperita la procedura prevista dalla L.R. 61/85 relativamente al parere obbligatorio da parte del Consiglio Comunale, e pertanto le stesse sono respinte.

Nel merito si ritiene che :

l'osservazione del sig. Luca Rossi poiché chiede un riconoscimento dello stato di fatto si ritiene che la stessa possa essere recepita in sede di PAT.

In merito alla osservazione della ditta Tessaglia srl al fine di tutelare i complessi storico-testimoniali costituiti dalle isole della laguna e favorirne il riuso e il recupero della

configurazione e dell'assetto morfologico storicamente accertato, si ritiene possa essere consentito, laddove si prescrive la ricostruzione totale o parziale dei terrapieni difensivi perimetrali, con particolare riferimento a quelli delle ex batterie e degli ottagoni, la realizzazione di vani utilizzabili con le medesime destinazioni previste dalla specifica scheda riferita all'isola.

Si prescrive di aggiungere la seguente norma nelle "PRESCRIZIONI GENERALI" alla fine della parte "Attuazione del Piano":

"E' CONSENTITO ALTRESI', PREVIA REDAZIONE DI PUA, LA RICOSTRUZIONE DEL TERRAPIENO PERIMETRALE SECONDO LA CONFORMAZIONE E LE DIMENSIONI ORIGINARIE E STORICAMENTE ACCERTATA E LA REALIZZAZIONE ALL'INTERNO DELLA PARTE RICOSTRUITA DELLO STESSO, DI VANI UTILIZZABILI CON LE DESTINAZIONI PREVISTE DALLA PRESENTE SCHEDA. LE APERTURE DI DETTI VANI POTRANNO AVVENIRE ESCLUSIVAMENTE VERSO L'INTERNO DELL'ISOLA. LA PRESENTE NORMA RISULTA APPLICATA ALLE SCHEDE N. 6.8.10.12.15.17.19.29.31.32".

Il Comune dovrà recepire le prescrizioni e le modifiche introdotte con le intese sottoscritte aggiornando il testo normativo e/o la cartografia di progetto.

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato previsto ai sensi della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, comma II, art. 27, con 4 voti unanimi favorevoli dei presenti aventi diritto al voto

#### **E' DEL PARERE**

che la variante per la Laguna e le Isole Minori in adeguamento al PALAV al Piano Regolatore Generale del Comune di Venezia, descritta in premessa, sia da approvare con modifiche d'ufficio, ai sensi dell'art. 45 della L.R. 61/1985. Il Comune dovrà introdurre le modifiche, le integrazioni e gli stralci sopra riportati e come composta da:

- B.1.1 - Zone territoriali omogenee e suddivisione della Laguna in sistemi - scala 1:50.000;
- B1.2 - Sistema della gronda lagunare: zone territoriali omogenee - Foglio 3 - scala 1:5.000;
- B1.2 - Sistema della gronda lagunare: zone territoriali omogenee - Foglio 4 - scala 1:5.000;
- B1.2 - Sistema della gronda lagunare: zone territoriali omogenee - Foglio 5 - scala 1:5.000;
- B1.2 - Sistema della gronda lagunare: zone territoriali omogenee - Foglio 6 - scala 1:5.000;
- B.2.2 - Isole e motte - Modalità d'intervento - Foglio 1 - Monte dell'oro - scala 1:500;
- B.2.2 - Isole e motte - Modalità d'intervento - Foglio 2/38/39 - Santa Cristina/Motta dei Cunicci/Motta di San Lorenzo - scala 1:2.000;
- B.2.2 - Isole e motte - Modalità d'intervento - Foglio 3/4 - La Cura Sant'Ariano - scala 1:2.000;
- B.2.2 - Isole e motte - Modalità d'intervento - Foglio 5 - La Salina - scala 1:1.000;
- B.2.2 - Isole e motte - Modalità d'intervento - Foglio 6 - Buel del Lovo - scala 1:500;
- B.2.2 - Isole e motte - Modalità d'intervento - Foglio 7 - La Certosa - scala 1:200;
- B.2.2 - Isole e motte - Modalità d'intervento - Foglio 8 - Batteria Carbonera - scala 1:500;
- B.2.2 - Isole e motte - Modalità d'intervento - Foglio 9 - Madonna del Monte - scala 1:500;
- B.2.2 - Isole e motte - Modalità d'intervento - Foglio 10 - Crevan - scala 1:500;
- B.2.2 - Isole e motte - Modalità d'intervento - Foglio 11 - San Francesco del Deserto - scala 1:500;
- B.2.2 - Isole e motte - Modalità d'intervento - Foglio 12 - Batteria Tessera - scala 1:500;
- B.2.2 - Isole e motte - Modalità d'intervento - Foglio 13 - San Giacomo in Paludo - scala 1:500;
- B.2.2 - Isole e motte - Modalità d'intervento - Foglio 14 - San Giuliano - scala 1:500;
- B.2.2 - Isole e motte - Modalità d'intervento - Foglio 15 - Batteria Campalto - scala 1:1.000;

- B.2.2 - Isole e motte - Modalità d'intervento - Foglio 16 - Lazzareto Nuovo - scala 1:1.000;
- B.2.2 - Isole e motte - Modalità d'intervento - Foglio 17 - San Secondo - scala 1:500;
- B.2.2 - Isole e motte - Modalità d'intervento - Foglio 18 - San Michele - scala 1:1.000;
- B.2.2 - Isole e motte - Modalità d'intervento - Foglio 19 - Batteria Tezze - scala 1:500;
- B.2.2 - Isole e motte - Modalità d'intervento - Foglio 20 - San Giorgio in Alga - scala 1:500;
- B.2.2 - Isole e motte - Modalità d'intervento - Foglio 21 - La Grazia - scala 1:500;
- B.2.2 - Isole e motte - Modalità d'intervento - Foglio 22 - San Servolo - scala 1:1.000;
- B.2.2 - Isole e motte - Modalità d'intervento - Foglio 23 - San Clemente - scala 1:1.000;
- B.2.2 - Isole e motte - Modalità d'intervento - Foglio 24 - San Lazzaro degli Armeni - scala 1:500;
- B.2.2 - Isole e motte - Modalità d'intervento - Foglio 25 - Sant'Angelo della Polvere - scala 1:500;
- B.2.2 - Isole e motte - Modalità d'intervento - Foglio 26 - Sacca Sessola - scala 1:100;
- B.2.2 - Isole e motte - Modalità d'intervento - Foglio 27 - Lazzaretto Vecchio - scala 1:500;
- B.2.2 - Isole e motte - Modalità d'intervento - Foglio 28 - Santo Spirito - scala 1:500;
- B.2.2 - Isole e motte - Modalità d'intervento - Foglio 29 - Batteria Podo o Campana - scala 1:500;
- B.2.2 - Isole e motte - Modalità d'intervento - Foglio 30 - Poveglia - scala 1:1.000;
- B.2.2 - Isole e motte - Modalità d'intervento - Foglio 31 - Batteria ex Poveglia - scala 1:500;
- B.2.2 - Isole e motte - Modalità d'intervento - Foglio 32 - Batteria Fisolo - scala 1:500;
- B.2.2 - Isole e motte - Modalità d'intervento - Foglio 33 - Ottagono abbandonato - scala 1:500;
- B.2.2 - Isole e motte - Modalità d'intervento - Foglio 34 - Ottagono Alberoni - scala 1:500;
- B.2.2 - Isole e motte - Modalità d'intervento - Foglio 35 - Ottagono San Pietro - scala 1:500;
- B.2.2 - Isole e motte - Modalità d'intervento - Foglio 36 - Ottagono Cà Roman - scala 1:500;
- B.2.2 - Isole e motte - Modalità d'intervento - Foglio 37 - Cason Montiron - scala 1:500;
- B.2.2 - Isole e motte - Modalità d'intervento - Foglio 40 - Faro Spignon - scala 1:500;
- B.2.3 - Sistema delle valli da pesca - Modalità d'intervento - Foglio 1 - Valle Perini - scala 1:5.000;
- B.2.3 - Sistema delle valli da pesca - Modalità d'intervento - Foglio 2 - Valle Dogà - scala 1:5.000;
- B.2.3 - Sistema delle valli da pesca - Modalità d'intervento - Foglio 3 - Valle Dogà e Valle Grassabò - scala 1:5.000;
- B.2.3 - Sistema delle valli da pesca - Modalità d'intervento - Foglio 4 - Valle Dogà e Valle Grassabò - scala 1:5.000;
- B.2.3 - Sistema delle valli da pesca - Modalità d'intervento - Foglio 5 - Valle Dogà e Valle Grassabò - scala 1:5.000;
- B2.4 - Sistema della gronda lagunare - Modalità d'intervento - Foglio 3 - scala 1:5.000;
- B2.4 - Sistema della gronda lagunare - Modalità d'intervento - Foglio 4 - scala 1:5.000;
- B2.4 - Sistema della gronda lagunare - Modalità d'intervento - Foglio 5 - scala 1:5.000;
- B2.4 - Sistema della gronda lagunare - Modalità d'intervento - Foglio 6 - scala 1:5.000;
- B.1.2.a - Modalità di intervento nella laguna aperta - Foglio 1 - scala 1:25.000;
- B.1.2.a - Modalità di intervento nella laguna aperta - Foglio 2 - scala 1:25.000;
- B.1.2.a - Modalità di intervento nella laguna aperta - Foglio 3 - scala 1:25.000;
- B.1.2.b - Modalità di intervento nella laguna aperta - Foglio 1 - scala 1:25.000;
- B.1.2.b - Modalità di intervento nella laguna aperta - Foglio 2 - scala 1:25.000;
- Sistema della laguna aperta n. 1 Fascicolo;
- Norme Tecniche d'Attuazione n. 1 fascicolo;
- n. 1 Fascicolo - Schede da Isola n. 1 Monte dell'Oro a isola n. 12 Batteria Tesserà;
- n. 1 Fascicolo - Schede da Isola n. 13 S. Giaccone in Paludo a isola n. 23 S. Clemente;
- n. 1 Fascicolo - Schede da Isola n. 24 S. Lazzaro degli Armeni a isola n. 40 Faro Spignon;
- n. 1 Fascicolo - "Relazione e Schede".

Vanno vistati n. 62 elaborati.

O M I S S I S

Legge Regionale 23 aprile 2004, n.11  
Comitato  
previsto ai sensi del II comma dell'art 27  
copia conforme all'originale  
Consta di n. 10 fogli  
Venezia, lì 26/11/2009

IL SEGRETARIO  
f.to GIUSEPPE MANOLI

IL SEGRETARIO  
GIUSEPPE MANOLI

IL PRESIDENTE  
f.to VINCENZO FABRIS