



# REGIONE DEL VENETO

## BOLLETTINO UFFICIALE

Spedizione in abb. post. comma 34 Art. 2 legge 549/95 E.P.I. Filiale La Spezia

Anno XXVIII

VENEZIA, MARTEDÌ 12 AGOSTO 1997

N. 65

**CentroDoc**



ME27

0002.33.4.0.00.1 - ME27

strumento  
**VPRG della Terraferma per il Centro Storico di**  
elaborato  
**Delibera di approvazione**  
fase / rev documento  
**approvazio / 0 Delibera approvazione**  
comune di venezia - urbanistica - centro documentazione

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 15 luglio 1997, n. 2572.

Comune di Venezia - Piano Regolatore Generale - Variante per il centro storico di Mestre. Approvazione con modifiche d'ufficio Art. 45 - L.R. 27.6.1985 n. 61.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 15 luglio 1997, n. 2572.

**Comune di Venezia - Piano Regolatore Generale - Variante per il centro storico di Mestre. Approvazione con modifiche d'ufficio Art. 45 - L.R. 27.6.1985 n. 61.**

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

"Il Comune di Venezia dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con D.P.R. del 17.12.1962, ha trasmesso alla Regione con nota del 21.4.1995 il progetto di variante al Piano Regolatore Generale adottata con @CONCNRIE = -

deliberazioni consiliari n. 445 e 133 del 20.12.1991 e 1.6.1992.

La pubblicazione e il deposito di detta documentazione sono regolarmente avvenuti ed a seguito di essi sono state prodotte n. 69 osservazioni.

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

- della Commissione Tecnica Regionale la quale si è espressa con parere n. 366 del 13.11.1996 con 15 voti favorevoli dei presenti aventi diritto al voto e l'astensione del rappresentante del Comune;
- della Commissione per la Salvaguardia di Venezia, la quale si è espressa con parere favorevole n. 47/27783 del 17.12.1996;
- della Seconda Commissione Consiliare, la quale si è espressa con parere a maggioranza favorevole n. 35/0702 in data 18.3.1997.

Visto che alcune considerazioni del parere della Commissione per la Salvaguardia sono meritevoli di accoglimento in quanto vanno ad integrare, chiarire e rettificare alcune modifiche contenute nel parere della Commissione Tecnica Regionale - sezione urbanistica."

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

La Giunta regionale

Udito il relatore Assessore competente, incaricato dell'istruttoria dell'argomento in questione ai sensi del II° comma dell'articolo n. 33 dello Statuto, il quale dà atto che la struttura competente ha attestato l'avvenuta regolare istruttoria della pratica;

Viste le leggi 17.8.1942, n. 1150, 6.8.1967, n. 765, nonché la legge regionale 27.6.1985, n. 61, e successive modifiche;

**delibera**

1) di approvare con le modifiche d'ufficio, ai sensi dell'art. 45 L.R. 61/1985, la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Venezia, facendo proprie le motivazioni e le conclusioni contenute nel citato parere della Commissione Tecnica Regionale - così come modificato dal parere della Commissione per la Salvaguardia e confermato dalla Seconda Commissione Consiliare - esclusivamente per quanto riguarda le prescrizioni relative ai punti di seguito elencati:

- A) P. di R. 2 e P.U.2a: non sono recepiti gli stralci in quanto i nuovi volumi servono per riqualificare l'edilizia esistente;
- B) P. di R. 4: non si recepisce la riduzione dell'altezza massima al fine di consentire la realizzazione di due piani;
- C) Conseguentemente alla riclassificazione di alcune aree in Z.T.O. "F" e "D", è necessario integrare con riferimento a queste zone anche l'art. 2 delle N.T.A.. Pertanto l'art. 2 alla fine del 1° comma, dopo Z.T.O. A, è così integrato: "D commerciale e F";
- D) Quanto alla carenza di motivazione rilevata al punto 9, quarta alinea, si precisa che le modifiche d'ufficio alle N.T.A. trovano ragione nella necessità di adeguare alcune previsioni di piano alla legislazione vigente;
- E) accoglimento parziale delle oss. n. 58-59.
- oss. n. 58, si concorda con quanto controdedotto dal Comune per i p.ti 2-4-5, mentre non si concorda con la proposta di accoglimento delle richieste dei p.ti 1-3 che sono da intendersi respinti e dove pertanto sono confermate le previsioni adottate per le ragioni esposte nel parere della Commissione per la Salvaguardia di Venezia;
  - l'oss. 59 è respinta in coerenza con le determinazioni prese per l'oss. 58.

Si allegano, quale parte integrante del presente provvedimento i pareri della Commissione Tecnica Regionale, della Commissione per la Salvaguardia di Venezia e della Seconda Commissione Consiliare.

La variante è composta da:

- Tav. n. 3 - Inserimento nel P.R.G. vigente;
- Tav. 4.1/1 - Mestre Centro - All. 5a - scala 1:2000;
- Tav. 4.1/2 - Mestre Canal Salso - scala 1:2000;
- Tav. 4.1/3 - Mestre San Giuliano - scala 1:2000;

- Tav. 4.2/1 - Mestre Centro - All. 6A - scala 1:2000;
- Tav. 4.2/2 - Mestre San Giuliano - scala 1:2000;
- Norme di Attuazione;
- Elaborato B/4/3 - Schede normative Piazza Ferretto;
- Elaborato B/4/4 - Schede normative P. di R. 1-10 - P.U. 1-11.

Allegato alla D.G.R. n. 2572 del 15 luglio 1997

Regione del Veneto

Commissione Tecnica Regionale

"Sezione Urbanistica"

Arg. n. 366 in data 13.11.1996

omissis

Parere

**Comune di Venezia. Piano Regolatore Generale - Variante Centro Storico di Mestre.**

**Premesse:**

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

Con deliberazioni di Consiglio n. 445 del 20.12.1991 e 133 dell'1.6.1992, il Comune ha adottato una variante al P.R.G. per il Centro Storico di Mestre trasmesso per la superiore approvazione con nota sb del 21.4.1995.

Ai sensi dell'art. 81 del D.P.R. 24.7.1977 n. 616 così come riformulato dal D.P.R. 18.4.1994 n. 383 e dalla nota del Commissario del Governo n. 3490/31315/2 del 15.7.1995 la procedura Amministrativa è stata completata con la sottoscrizione delle intese tra Comune ed Organismi decentrati dello Stato in data 9.7.1996 e pervenuta alla Regione Veneto in data 15.7.1996.

La procedura di pubblicazione e deposito del progetto è regolarmente avvenuta, come si evince dalla documentazione prodotta, ed a seguito di essa sono pervenute n. 69 osservazioni, debitamente elencate e numerate in apposito elenco, alle quali il Comune ha controdedotto con deliberazioni di Consiglio n. 27 del 13/14 febbraio 1995.

Direttamente alla Regione sono pervenute n. 7 osservazioni.

In data 7.8.1996 la variante di cui trattasi è stata presa in esame dalla Commissione Tecnica Regionale che ha espresso nella stessa data il dovuto parere.

Con nota del 5.11.1996, prot. n. 96.05158, il Comune di Venezia chiede il riesame del parere espresso in relazione allo stralcio dell'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione, che non consentirebbe il completamento di interventi già in corso, al reperimento di uno standard di 0,4 mq./mq. per le attività commerciali e direzionali in Z.T.O.

"A" ed alla eliminazione della n.e. nel P.V. n. 2a che non consentirebbe di risolvere un contenzioso relativo alla proprietà di parte della Via Pio X.

Ritenuta meritevole di considerazione la richiesta del Comune, la Commissione esprime il presente parere che conferma il precedente nelle parti non modificate da questo.

#### **Gli Obiettivi Generali della Variante.**

Il P.R.G. approvato del 1962 e le sue successive varianti non contengono una precisa individuazione del centro storico di Mestre nè tantomeno degli altri nuclei storici della terraferma e anche il patrimonio degli edifici storici isolati non è censito e perciò non è soggetto ad alcuna forma di tutela.

Il P.R.G. vigente si limita a prescrivere per il centro storico di Mestre - o meglio per una sua limitata porzione, l'ambito di Piazza Ferretto, - la stesura di un piano particolareggiato, il quale è stato elaborato negli anni settanta e poi approvato nel 1982.

Questa inadeguatezza appare tanto maggiore e più grave dopo l'approvazione della Legge Regionale n. 80 del 1980 (e dopo la conseguente perimetrazione dei centri storici effettuata dalla Regione) e dopo la Legge Regionale n. 61 del 1985.

- La presente Variante al P.R.G. intende superare queste inadeguatezze del vigente strumento urbanistico, ed adeguarlo alle citate leggi regionali ed alle pressanti esigenze di recupero del centro storico.
- La Variante è "di dettaglio" articolandosi alla scala 1:2000 e dando indicazioni specifiche edificio per edificio ed area per area; in questo modo lo strumento generale, come previsto dalla L.R. n. 80/80, regola con sufficiente precisione l'assetto del singolo centro o nucleo, senza la necessità di sottoporlo interamente al PP, ma individuando piuttosto per singole zone più complesse e significative, oppure soggette a particolare degrado urbanistico ed edilizio, specifici Piani di Recupero e specifici Progetti Unitari.

La Variante al P.R.G. del centro storico di Mestre si propone di rispondere a quattro obiettivi fondamentali:

- 1) la definizione e l'individuazione del sistema dell'insediamento storico mestrino;
- 2) la salvaguardia e la valorizzazione del centro storico nel suo assetto morfologico, tipologico, architettonico, ambientale e funzionale;
- 3) la riorganizzazione della viabilità nei suoi differenti livelli, in modo da permettere di ricavare nelle aree storiche ampi spazi pedonalizzati pubblici o di uso pubblico;
- 4) la definizione, attraverso approfondimenti progettuali e di scala relativi ad alcune aree nodali (Piazza Ferretto e aree contermini, Piazza Barche), dei nuovi assetti urbani conseguibili attraverso le indicazioni del piano.

Il perimetro della Variante comprende oltre all'intero nucleo esistente alla metà dell'800 e l'intera asta del Canal Salso, ritenuta parte integrante della struttura medioevale, alcune appendici formatesi durante la prima e la seconda fase della modernizzazione della città.

I problemi di tutela e riassetto sviluppati in quest'ambito possono essere suddivisi in rapporto a particolari tematiche:

#### **a) Il tema delle mura**

La struttura della città medioevale è ancora ben leggibile in quella contemporanea, che da essa trae ancora forti segni di identità.

Tra questi, la forma planimetria della cinta muraria, riflessa in alcuni tracciati di strade e nel succedersi di alcuni spazi liberi, recinzioni e sequenze edilizie e testimoniate nella sua configurazione tridimensionale da alcuni importanti resti costituiti: dal torrione e dal giardino pensile di Via Spalti, dal tratto di mura dei giardinetti di Via Torre Belfredo, sorti esattamente sull'area del fossato, dal relitto incluso nell'area della Cassa di Risparmio e dalla Torre dell'Orologio.

Ciascuno di questi resti ha in sè ancora una notevole forza di immagine che, opportunamente liberata nel contesto che li comprende, potrebbe efficacemente contribuire al suo arricchimento formale e alla comprensione della sua genesi.

Poichè tutto questo comporta, ad eccezione dei resti nei giardinetti di Via Torre Belfredo da sottoporre a semplice restauro, valutazioni complesse dei valori in gioco, la Variante prevede che le scelte vengano subordinate a studi e previsioni di dettaglio che andranno sviluppati secondo gli obiettivi dichiarati nelle apposite schede normative, dei Piani di Recupero e dei Progetti Unitari, previsti sulle aree di pertinenza di tali resti.

#### **b - Il sistema della Piazze**

Riguarda Piazza Ferretto con l'attigua Piazzetta Matter e Piazza Barche.

Per la prima, è stato predisposto un apposito progetto delle sistemazioni a terra, corredato da specifiche e dettagliate prescrizioni di intervento anche per ciascuno degli edifici che, ai margini, la configurano.

Particolare rilevanza si è data alla riapertura del Marzenego per riportare tra Piazzetta Matter e Piazza Ferretto, il senso di frattura che un tempo esisteva tra quest'ultima e la città murata.

Per quanto riguarda Piazza Barche, per la quale pure sono state predisposte due schede progettuali indicanti ipotesi alternative di sistemazione, la scelta di fondo, a differenza di alcune ipotesi che la vorrebbero in vario modo edificata, è invece di ricaratterizzarla in analogia a quanto era un tempo, come testata di un grande spazio libero che, in prevalenza sottratto all'automobile, si ricollega al Canal Salso e alla laguna.

c) Il tema del verde e dell'acqua

Questo tema riveste grande importanza per ricollegare la città alle sue matrici ambientali.

In questo senso il Marzenego e il Canal Salso vanno intesi come veri e propri cordoni ombelicali di riattivazione dei rapporti con la campagna e la laguna.

E ciò non solo per soddisfare bisogni connessi con l'identità storica, l'immagine urbana o il tempo libero, ma anche di una mobilità almeno in parte, affrancata dall'automobile.

Le loro rive infatti, infoltite di verde, dove le situazioni lo consentano si prestano, con qualche breve interruzione, ad essere attrezzate con percorsi ciclabili e pedonali e a fungere da sostegno principale ad una rete ad essi riservata e diffusa nel territorio.

Ciò consente di determinare un percorso continuo, attraverso il fiume e attraverso il centro storico, dal parco ad ovest del centro, fino al parco dell'Osellino e a quello di Altobello, fino a Forte Marghera e al parco di S. Giuliano.

In un'ottica così articolata, la Variante prevede la riapertura di un tratto del Marzenego e consente di estenderla, con le dovute verifiche di compatibilità e costi, ad altri tratti ed al Canal Salso.

d) Il tema dell'integrazione e completamento dei tessuti

Si presenta in modo diverso a seconda che si riferisca a processi di sostituzione che con forte aumento di densità hanno interessato antiche sequenze, imprigionando relitti dell'antico tessuto, oppure coinvolga appendici variamente trasformata di questo, in seguito a nuove relazioni tra le parti costitutive del centro antico secondo direttrici e percorsi un tempo assenti.

Il primo caso riguarda alcuni episodi molto limitati nel numero e nella capacità insediativa, situati in Via Olivi e Piazza Barche e implica, a volte in forza di situazioni pregresse, a volte per il disagio percettivo di una irrisolta e irrisolvibile contrapposizione morfologica, l'accettazione delle regole prevalenti all'intorno, pur se dettate da intenti oggi non più condivisibili.

Il secondo caso, riguarda in misura limitata la parte di tessuto compresa tra le fronti prospettanti Piazza Barche e Via Mestrina, ma soprattutto quelle parti comprese nei retri ovest ed est di Piazza Ferretto.

Sono stati previsti:

- ad ovest della piazza tre Progetti Unitari tra loro coordinati (vedi schede normative relative) congegnati in modo da collegare efficacemente il tessuto esistente al Centro dei Servizi Culturali in corso di parziale realizzazione;
- ad est, tra Calle del Sale e Via Gino Allegri, il nuovo mercato che, negando la validità di scala e di tracciato di alcuni recenti episodi edilizi, si rifà alle regole formative di Piazza Ferretto nell'intento di rafforzare, anche con l'ausilio della riapertura del Marzenego, la solitaria e

spaesata presenza di un edificio ottocentesco usato in origine come filanda.

e) Il tema del recupero dei complessi e delle aree dismesse

Mestre possiede ormai ampie disponibilità edilizie inutilizzate e disponibili senza grossi problemi a nuove utilizzazioni.

Le più importanti di queste sono collocate lungo un asse che da Via Poerio, attraverso Piazza Barche e il Canal Salso, raggiunge la laguna, comprendendo l'ex distretto, i resti delle Fornaci Da Re, la fabbrica Krull, la Carbonifera, la Cledca, parte dei Magazzini Generali, l'ex Macello comunale, il Mercato Ortofrutticolo ed infine Forte Marghera.

Si tratta quindi in potenza di un poderoso sistema al quale riferire attività e servizi non solo di scala locale, ma anche di scala urbana per costruire una maggiore integrazione tra Mestre e Venezia e un più importante ruolo territoriale per entrambe.

In tale prospettiva, di particolare importanza appaiono la risistemazione dell'ex distretto di Via Poerio, la destinazione universitaria prevista per le ampie aree comunali (circa 25 ettari) dell'ex Macello e del Mercato Ortofrutticolo, e l'utilizzazione civile di Forte Marghera, che potrebbe diventare parco e Museo di se stesso e dell'architettura militare, sede di attività culturali ed espositive e fungere da cerniera di grande importanza tra la città di terraferma, il previsto parco di S. Giuliano e la laguna.

f) Il tema degli standards e dei servizi

Si è incrementata notevolmente la dotazione di aree destinate ad attrezzature pubbliche, attenzione particolare è stata posta alla questione dei parcheggi la cui soluzione è la premessa per impostare correttamente una politica di pedonalizzazione delle aree storiche.

A questo scopo si è agito sia sul piano normativo, prescrivendo per ogni intervento o cambio di destinazione d'uso la quota minima di parcheggi che deve essere reperita, sia sul piano della progettazione urbanistica, individuando in allegato le aree utili per la realizzazione di parcheggi per lo standard pregresso e futuro, di parcheggi scambiatori, per realizzare una diversa politica del trasporto pubblico, di parcheggi a rotazione, per favorire l'accessibilità alle aree centrali in presenza di zone pedonalizzate.

- Viabilità e pedonalizzazione -

All'interno del Centro Storico di Mestre la Variante al P.R.G. prevede zone pedonalizzate e/o a circolazione limitata, questo implica modifiche dell'attuale sistema di circolazione e parte di queste modifiche sono indicate all'interno dei perimetri della variante, ma richiedono un più ampio e unitario sistema di riferimento.

Questo sistema di riferimento allegato è disegnato alla scala 1/5000 ed è indicato come schema generale di "Viabilità e Pedonalizzazione".

La realizzazione dell'area pedonale e a circolazione limitata è già in gran parte possibile senza modifiche strutturali della rete della viabilità, mediante cambiamenti nel sistema di circolazione e di parcheggio e del trasporto pubblico, definibile istituzionalmente e operativamente nel "Piano della circolazione" che il Comune sta predisponendo.

### La Struttura della Variante

La Variante al P.R.G. del Centro Storico di Mestre è costituita da una serie di elaborati di analisi e di progetto che si possono suddividere in cinque sezioni:

- 1 - La relazione
  - 2 - Le analisi
  - 3 - Le tavole di progetto
  - 4 - La quantità
  - 5 - Le norme di attuazione
  - 6 - Gli allegati
- Le analisi

Le analisi condotte sono state sostanzialmente di due ordini: analisi storiche e analisi dirette sulle aree e sugli edifici.

Le analisi storiche sono state finalizzate a due obiettivi:

- a) riconoscere e definire l'insediamento storico mestrino; base di questo tipo di analisi sono state le carte storiche: catasto napoleonico, catasto austriaco, catasto austro-italiano, catasto italiano, cartografie dell'Istituto Geografico Militare, rilievi aerofotogrammetrici.

I risultati conseguiti sono riportati in n. 4 tavole sulla "genesì storica" dell'insediamento urbano.

- b) individuare, attraverso il confronto tra la situazione attuale e i catasti storici le permanenze di origine storica e definire quindi il campo di intervento su cui esercitare le diverse forme di tutela.

Il confronto catastale, che si estende a tutto il periodo della seconda fase della terraferma ed ha quindi come data ultima di riferimento per Mestre il 1929 (data dell'unica mappa catastale redatta tra le due guerre mondiali) ha portato ad individuare all'interno del perimetro del Centro Storico di Mestre 521 edifici.

Queste analisi sono riportate in n. 3 tavole sull'"epoca degli edifici".

Le analisi dirette sulle aree e sugli edifici hanno interessato in modo particolare i 521 edifici storici individuati e le loro aree di pertinenza e si sono estese, seppure con minori livelli di approfondimento, a tutti gli edifici e le aree comprese all'interno del perimetro di Piano.

Tali analisi hanno comportato la compilazione di una scheda che riporta, accanto alle informazioni generali necessarie all'individuazione dell'edificio, una serie di informazioni specifiche che concorrono alla definizione

delle diverse categorie operative di intervento.

### - Le tavole di progetto

Le tavole generali di progetto comprendono:

- l'inserimento nel P.R.G. vigente, alla scala 1:10.000;
- le categorie di intervento e di tutela (n. 3 tavole) alla scala 1:2000
- le modalità di intervento, destinazioni d'uso e viabilità, alla scala 1:2000.

Le tavole di progetto prevedono:

- A) Le categorie sui singoli edifici storici e sulle aree di pertinenza.

Queste prescrizioni sono rappresentate nelle tavole sulle categorie di intervento e sulla tutela che riportano:

- i vincoli esistenti sugli edifici e sulle aree ai sensi delle leggi n. 1089/39 e n. 1497/39;
- le modalità di intervento sugli edifici storici, dal restauro alla demolizione senza ricostruzione;
- le emergenze territoriali e le aree verdi, da riqualificare, tutelare o ripristinare.

- B) Le destinazioni d'uso, le nuove edificazioni, il grado di trasformabilità delle aree.

Queste prescrizioni sono rappresentate nelle tavole sulle destinazioni d'uso e la viabilità che riportano:

- individuazione delle destinazioni pubbliche (istruzione, aree attrezzate a verde, gioco e sport, attrezzature di interesse comune);
- le destinazioni d'uso degli edifici, articolate in edifici a destinazione residenziale, edifici a prevalente destinazione residenziale, edifici a prevalente destinazione terziaria e/o commerciale;
- i perimetri dei Piani di Recupero e dei Progetti Unitari: le indicazioni specifiche indicate all'interno di questi perimetri sono solo indicative, in quanto vengono specificate e approfondite in schede normative di cui si parlerà successivamente;
- le indicazioni relative alla viabilità automobilistica, alla viabilità pedonale e ciclabile e ai parcheggi;

### Le quantità della Variante

A maggiore chiarimento dei contenuti della Variante occorre riportare i dati principali relativi alle quantità previste di nuove attrezzature pubbliche, di parcheggi, di verde pubblico attrezzato, nonché di nuova edificazione.

Trattandosi non dell'intero territorio comunale, ma di parti speciali del tessuto urbano, non è possibile fare tabelle di confronto tra l'esistente e le previsioni.

Le nuove attrezzature pubbliche previste, con le loro aree di pertinenza coprono una superficie di circa mq. 660.000: di queste, alcune corrispondono alla riconversione di attrezzature esistenti (ad esempio il mercato ortofrutti, i Magazzini Generali, l'Ospedale) altre al riutilizzo

come attrezzatura pubblica di edifici attualmente non utilizzati o con altra destinazione (ad esempio i Magazzini Da Re, Villa Erizzo, l'ex Distretto Militare); altre infine sono di nuovo impianto;

246.000 mq. corrispondono all'area per l'università di terraferma prevista lungo il Canal Salso;

300.000 mq. infine corrispondono alla trasformazione ad uso culturale e museale delle aree militari che oggi occupano il Forte Marghera.

Le aree a verde pubblico di nuova previsione sono complessivamente mq. 450.000, a fronte di una dotazione attuale di mq. 35.000.

Le superfici a parcheggio previste, assommano complessivamente a mq. 64.370 circa con una capacità di 2.390 posti macchina circa.

Questa quantità non deve essere intesa come una quantità completamente aggiuntiva alla dotazione esistente di parcheggi, in quanto si prevede di eliminare alcuni parcheggi di superficie impropri e degradanti.

I nuovi volumi edificabili assommano complessivamente a mc. 503.600 circa, così suddivisi:

mc. 370.000 per le nuove attrezzature universitarie;

mc. 133.600 con diverse destinazioni:

- residenziali mc. 27.425

- terziarie/commerciali mc. 106.175.

A questi va aggiunta una volumetria del Centro di Servizi Culturali in Piazzale Candiani (max ammissibile mc. 100.000).

Va notato in ogni caso che i nuovi volumi previsti all'interno del perimetro di validità della Variante non sono volumi completamente aggiuntivi in quanto molte nuove edificazioni sono previste in sostituzione di edifici esistenti di cui si prescrive la demolizione (ex Macello, capannoni prospicienti Piazzale Candiani, tettoie area di Via Pepe, due capannoni area Magazzini Generali, volumi area Via Manin, volumi area Università, ecc.).

La normativa

Le norme di attuazione del Piano definiscono il contenuto della cartografia e ne integrano e precisano le scelte progettuali, dando corpo agli obiettivi dello strumento urbanistico.

Accanto agli "interventi diretti" e ai "Piani di Recupero", che corrispondono nei loro contenuti a quanto previsto dalle leggi nazionali e regionali in materia, assume un significato particolare l'individuazione dei "Progetti Unitari" attraverso i quali vengono normati degli ambiti urbani in cui, per la complessità o la delicatezza degli interventi, si ritiene necessaria la stesura di un Progetto Unitario senza che ciò comporti la procedura più complessa dei Piani di Recupero.

Le modalità di intervento sui singoli edifici, sono clas-

sificate secondo tre categorie principali: della conservazione, della ristrutturazione, della demolizione con o senza ricostruzione.

La quarta parte raccoglie tutte le prescrizioni normative particolari attraverso le quali si realizzano alcuni dei principali obiettivi del Piano.

Le principali di queste prescrizioni riguardano:

- le destinazioni d'uso, attraverso cui si intende proteggere per quanto possibile l'uso residenziale delle aree storiche e centrali.

- la tutela e lo sviluppo del verde pubblico e privato, sia di nuovo impianto che di origine storica.

I parchi storici erano e restano una delle caratteristiche fondamentali del sistema dell'insediamento storico mestrino, così come l'esistenza del viale alberato: la normativa ne prescrive la tutela e il recupero; prescrive inoltre la riqualificazione di tutto l'ambiente urbano attraverso la realizzazione di una vasta rete di nuovi parchi, giardini e viali alberati;

- la realizzazione di un adeguato sistema di autorimesse e parcheggi a standard e di rotazione che dovrebbero soddisfare il fabbisogno pregresso di aree per parcheggi.

Particolare importanza in questo gruppo di norme è rappresentato dalle schede normative che riguardano i Piani di Recupero, i Progetti Unitari, l'ambito di Piazza Ferretto.

Le schede normative dei Piani di Recupero e dei Progetti Unitari sono composte da una planimetria relativa a uno stralcio dell'area interessata all'intervento alla scala 1:1000 (ad eccezione della Carbonifera e Magazzini Generali alla scala 1:2000 e dell'Università alla scala 1:5000), e da una specificazione delle norme di attuazione.

Gli allegati

La Variante è corredata da un ampio apparato di allegati che ne integrano il complesso di informazioni, ne specificano i contenuti e ne orientano l'attuazione.

Gli allegati sono suddivisi in tre gruppi:

A) viabilità e pedonalizzazione;

B) schede progettuali;

C) indagini socioeconomiche.

A) Uno dei principali obiettivi della Variante è rappresentato dalla creazione di zone pedonali nel centro di Mestre.

Questo obiettivo non è conseguibile che all'interno di una o più generale riorganizzazione del sistema della circolazione in tutta l'area mestrina, oltre che attraverso una serie di provvedimenti specifici strettamente connessi alle aree interessate dal Piano, sia strutturali (creazione di nuovi parcheggi, apertura di nuove strade, realizzazione di piste ciclabili), sia prescrittivi (divieti di circolazione, sensi unici, divieti di sosta, organizzazione delle linee

di trasporto pubblico).

Mentre questi interventi specifici si sono potuti indicare attraverso le disposizioni del Piano, gli interventi più generali, non oggetto della Variante ma che appaiono comunque indispensabili per realizzare il nuovo sistema circolatorio, sono stati indicati in alcune tavole alle scale 1:10.000 e 1:5000 che servono come quadro di riferimento e consentono di comprendere le scelte alle scale inferiori.

Tali tavole hanno un valore puramente indicativo e dovranno essere sostituite da un vero e proprio piano della viabilità; esse tuttavia contengono tutte quelle soluzioni che, così come sono state presentate o con le modifiche che scaturiranno da studi più approfonditi e specialistici, possono garantire la realizzazione di vaste aree protette dalla circolazione automobilistica, che è appunto ciò che si vuole conseguire per le zone centrali e storiche della città.

- B) La Variante fornisce prescrizioni cartografiche e normative che, attraverso modalità di intervento, destinazione d'uso delle aree e degli edifici, individuazione di nuovi interventi edilizi, realizzazione di Piani di Recupero, orientano e prefigurano il futuro assetto della città.

Per una migliore comprensione delle disposizioni di piano e soprattutto per mostrare concretamente quali risultati esse consentono di conseguire, in termini di organizzazione spaziale e anche di opportunità architettoniche, sono state predisposte dalle "Schede Progettuali" relative ad aree specifiche particolarmente significative.

Le schede progettuali sono state redatte alle scale 1:1000 e 1:500 per l'area centrale di Mestre; esse rappresentano la traduzione in termini progettuali, sia pure di larghissima massima, delle prescrizioni della variante, di cui vogliono semplicemente fornire una traduzione possibile, che l'attuazione del Piano attraverso le diverse scelte operative ammesse potrà modificare anche sostanzialmente.

Le schede relative ad aree specifiche riguardano:

- 1) Piazza Ferretto (già assunta dall'A.C. come progetto da realizzare)
- 2) l'area del mercato di Via Allegri;
- 3) la testata di Piazza Barche e l'ambito del Canal Salso;
- 4) il giardino urbano alla confluenza dei due rami del Marzenego.

#### Considerato che:

le finalità volte a garantire la conservazione ed il ripristino del patrimonio storico dalla variante sono state sostanzialmente raggiunte in quanto sono state determinate:

- le categorie di intervento per gli edifici secondo le loro caratteristiche tipologiche;
- le norme da osservare negli interventi consentiti;
- le aree e gli edifici destinati a servizi pubblici o di uso

pubblico;

- le aree in cui per la particolare configurazione si deve procedere con uno S.U.A.;

purtuttavia si è rilevato che la variante necessita di alcune modifiche d'ufficio ai sensi dell'art. 45 della L.R. 61/85 e pertanto si propone:

- L'area normata dalla scheda n. 9 assoggettata a P.d.R., è classificata come area per attrezzature di interesse comune, a parco gioco e sport;
- L'area normata dalla scheda n. 11 assoggettata a P.U. è riclassificata come Zona D commerciale;
- L'area riservata all'Università è riclassificata come Z.T.O. F;
- L'area in cui sorge l'attuale ospedale di Mestre è classificata come area a servizi di interesse comune (la struttura esistente potrà fare riferimento all'art. 91 delle N.T.A. della "Variante Tecnica").
- Si prende atto e si recepisce quanto sottoscritto tra Comune e Organi decentrati dello Stato relativamente alle aree:
  - caserma dei carabinieri in v.le Garibaldi;
  - caserma della Guardia di Finanza in via Colombo;
  - ex Distretto Militare in via Poerio
  - Forte Marghera.

P. d. R. 1 - La proposta è approvabile così come presentata.

P. d. R. 2 - Il nuovo vol. B, 2.000 MC. residenziali H = m. 23, Non è Motivato, considerato che andrebbe a sottrarre un'area a verde esistente e funzionale, se ne propone lo stralcio.

P. d. R. 3 - Per l'edificio A, 4.000 MC, commerciale-terziario H = m. 12,50, considerato lo stato di fatto e per coerenza ed uniformità di metodo della variante, si ritiene opportuno confermare il vol. esistente e le destinazioni d'uso nelle percentuali proposte.

P. d. R. 4 - Per il nuovo vol. B, 5.000 MC. a destinazione pubblica H = m. 9,00, considerate le funzioni proposte: serre, passeggiate coperte al servizio del verde pubblico, si ritiene di limitarne l'H. max a m. 6,00 (2 Piani) e di aggiungere alla destinazione d'uso "di pubblici esercizi": al servizio del giardino pubblico.

Le prescrizioni contenute nella scheda n. 4 prevedono tra l'altro che i 450 nuovi parcheggi sotterranei nel sedime del nuovo edificio, saranno di pertinenza dei Grandi Magazzini Coin;

considerato che questi ultimi non rientrano nell'ambito di intervento in questione, non si ritiene corretto riportare in norma tale riferimento; pertanto si propone di confermare le quantità di Parcheggi proposti, ma di stralciare il riferimento alla pertinenza perchè formulato



- in modo non chiaro e corretto in quanto la norma urbanistica generale deve prevedere le destinazioni d'uso e/o gli interventi ammissibili e non avere contenuti "privati"; questi possono essere definiti con l'istituzione del Consorzio per la presentazione del progetto (art. 15 L.R. 61/85) e con la convenzione di cui all'art. 63 della L.R. 61/85).
- P. d. R. 5 - La scheda è da adeguare secondo quanto sottoscritto con le intese.
- P. d. R. 6 - La proposta è approvabile così come presentata.
- P. d. R. 7 - Così come individuata dalla variante la zona oggetto di P. di R. è classificata come Z.T.O. "A" e area per l'istruzione e Parco Urbano; si ritiene opportuno viste le destinazioni e le funzioni dell'area una riclassificazione come Z.T.O. F per l'area riservata all'Università.
- P. d. R. 8 - E' opportuno cancellare dalle prescrizioni-indici i riferimenti al Piano Servizi, in quanto tra l'altro "superato" dalla Variante Tecnica (da adeguare secondo le controdeduzioni approvate).
- P. d. R. 9 - Si propone di confermare le previsioni di zona a verde pubblico e di area per attrezzature di interesse comune oltretutto le categorie di intervento per gli edifici esistenti, mentre E' Stralciata la scheda Normativa n. 9 in quanto successivamente a questa variante ne è stata adottata un'altra, delibera C.C. 211/94, che con una nuova scheda ha superato questa proposta.
- P. d. R. 10 - Una prescrizione della scheda 10 impone, "come condizione per la realizzazione della n.e.", la cessione al Comune di un'area ad uso pubblico; essendo la materia puntualmente normata dal titolo IV capo VI e titolo V capo II della L.R. 61/85 si ritiene opportuno rimandare tali definizioni all'atto del convenzionamento.
- P. U. 1 - La proposta è approvabile così come presentata.
- P. U. 2 - Le prescrizioni del P.U. n. 2 prevedono "la preventiva cessione al Comune delle aree con destinazione pubblica";  
per correttezza si ritiene di modificare la prescrizione rimandando a quanto puntualmente disposto dalla L.R. 61/85.
- P. U. 2a - La n.e. di 2.300 MC. H. max m. 19.40 con destinazione commerciale, terziaria e residenziale Non è Motivata, inoltre si ritiene in contrasto con le finalità di recupero degli edifici storici a cortina esistenti e della corte allungata; si rileva ancora che il nuovo vol. andrebbe ad addossarsi a pareti finestrate, pertanto giudicando il nuovo intervento non migliorativo dello stato di fatto se ne propone lo Stralcio. (L'area è da riclassificare: "Spazio pubblico di uso pubblico pedonalizzato).
- P. U. 3 - Le prescrizioni prevedono la convenzione per la cessione degli spazi pubblici, per maggior chiarezza si ritiene opportuno modificare la "norma" per rimandare a quanto puntualmente disposto dalla L.R. 61/85.
- P. U. 4 - Valgono le stesse considerazioni e proposte fatte per il P.U. n. 3.
- P. U. 5 - La proposta è approvabile così come presentata.
- P. U. 6 - Stesse considerazioni fatte per il P.U. 3 e P.U. 4;
- P. U. 7 - Si propone la stessa modifica normativa già fatta per i P.U. 3-4-6; rif. al titolo IV capo VI e titolo V capo II della L.R. 61/85.
- P. U. 8 - La n.e., in corso di realizzazione fa riferimento ad un progetto pubblico di Centro Culturale; il vol. max. è di 100.000 MC.
- P.U.9-10 - La proposta è approvabile così come presentata.
- P. U. 11 - Considerato lo stato dei luoghi, le preesistenze e le proposte della variante, la Zona è da riclassificare in Z.T.O. di tipo "D" (la normativa di riferimento è quella della scheda e delle N.T.A. della variante per il Centro Storico di Mestre).  
Si corregga il riferimento di P.d.R. della scheda.
- Relativamente ai n. 6 interventi di n.e. "puntuali" individuati nella Tav. 4.2 si rileva e si propone:  
(si fa riferimento ai numeri da 1 a 6 riportati nella Tavola).
- 1) la n.e. di fatto risulta essere un edificio finito e completo nelle sue parti, non essendoci specifiche motivazioni per eventuali ampliamenti si propone lo stralcio della individuazione di n.e. con il relativo cartiglio, confermando lo stato di fatto;
  - 2) la n.e. è prevista in una corte oggi adibita a parcheggio a ridosso di edifici per i quali sono previsti interventi di risanamento conservativo;  
si ritiene la proposta non migliorativa in quanto va a riempire una corte esistente, inoltre si ritiene di dover tutelare l'edilizia che potrebbe essere compromessa dalla n.e., pertanto non si condivide la proposta in quanto il nuovo volume non qualifica lo stato di fatto in quanto non completa o ricrea una cortina o un fronte e non tutela l'edilizia storica esistente; si propone lo stralcio della n.e.;
  - 3-4-5) Considerato che la n.e. completa un fronte esistente la proposta si ritiene approvabile così come presentata.  
(n.e. 3 da adeguare secondo oss. 5 p.to 6)
  - 6) Visto lo stato dei luoghi e considerato che non sembra fattibile l'inserimento di una n.e. con H = m. 6.60 si propone una n.e. con vol. ed H. max uguali all'esistente.

**Norme Tecniche di Attuazione****Art. 4**

- Superficie Utile -

Le dizioni: "I porticati privati posti al piano terra", "i bovindi mq. 4" e "gli abbaini" Sono Stralciate.

**Art. 6**

- Piani di Recupero -

1° comma, la dizione: "La loro formazione.... al P.R.G." E' Stralciata

- (adeguare secondo p.to 2 oss. 5 -).

**Art. 7**

- Intervento diretto -

dopo: "successivamente" si aggiunga: "all'approvazione di";

**Art. 8**

- Al titolo "Progetti Unitari" si aggiunga "di Comparto";

**Art. 15**

- Risanamento conservativo parziale -

la dizione: "totale" è stralciata, la dizione: "ad arricchirne" è sostituita con: "recuperarne";

**Art. 18**

- comma 4 è stralciato (norma generica tipica per zone di completamento non per il Centro Storico);

alla fine si aggiunga "sempre comunque nel rispetto dell'art. 9 del D.M. 2 Apr. 1968 n. 1.444".

**Art. 22**

- Deroghe al R.E.

la dizione: "in deroga .....comunale" E' Stralciata e sostituita da: "è consentito".

(da adeguare con p.to 2 oss. 45 - p.to 3 oss. 46)

**Art. 23**

- Destinazioni d'uso -

il rif. all'art. 14 delle N.T.A. del Piano Servizi è da sostituire con la Variante Tecnica.

**Art. 28**

- Verde Privato comma 5 - E' stralciato - (la proposta non è puntuale, è generica e poco adatta per il Centro Storico).

**Art. 30**

- Aree per parcheggi

- al p.to 2 dopo il punto e virgola si aggiunga: "per le attività commerciali e direzionali la misura sottospesificata è in aggiunta alla quota di 1 mq. ogni 10 mc.;

- è inserito il nuovo capoverso: "80% della superficie di calpestio netta destinata ad attività commerciale-direzionale, ai sensi del p.to 2 art. 5 del D.M. 1444/68"; nella Z.T.O. "A" tali quantità, se non sono reperibili,

sono monetizzabili.

**Art. 32**

- Prescrizioni generali di carattere edilizio Coperture - si corregga: "45% con 40%";

**Art. 34**

- Oneri di urbanizzazione -

1° comma, alla fine si aggiunga "e dal titolo IV capo VI e titolo V capo II della L.R. 61/85".

**Art. 36**

- Edifici modificati prima dell'adozione della variante -

la dizione: "E' facoltà del C.C. modificare la categoria di intervento" è così riformulata: "è facoltà del C.C. modificare di una sola categoria l'intervento";

la dizione: "derivante dalle .....Variante" E' Stralciata e così riformulata: "Immediatamente precedente o seguente; fatta eccezione per gli edifici sottoposti al vincolo di restauro ed al vincolo di demolizione senza ricostruzione non modificabili.

- Sono da inserire gli artt. 41-42-43 così come riportati nel documento oggetto di intesa.

**Osservazioni**

Sono pervenute al Comune in tot. 69 osservazioni.

Il Comune con le controdeduzioni propone:

- l'accoglimento di n. 8 oss. (2 - 13 - 20 - 28 - 37 - 51 - 57 - 66);
- l'accoglimento parziale di n. 24 oss. (3 - 5 - 6 - 7 - 9 - 12 - 19 - 21 - 22 - 27 - 30 - 41 - 42 - 45 - 46 - 50 - 52 - 55 - 56 - 58 - 63 - 65 - 69);
- il non accoglimento per le restanti 37 oss. (l'oss n. 18 in quanto non localizzabile è compresa tra le non accoglibili);
- Si concorda con le controdeduzioni comunali relativamente all'accoglimento delle oss. 13 - 20 - 28 - 37 - 51 - 57; mentre non si condivide la proposta di accoglimento delle oss. 2 - 66 che sono pertanto respinte in quanto:

oss. 2, visto e considerato il perimetro del C.S. individuato dal Comune, che ha compreso il Canal Saldo e la viabilità di Forte Marghera, condividendo tale scelta non si ritiene coerente l'esclusione di una parte di questa "asta-storica";

oss. 66, come per altre osservazioni, si ribadisce che la riqualificazione del C.S. in generale, e della specifica area oggetto di osservazioni e assoggettata. Pd.R. in particolare si ottiene anche tramite la realizzazione di aree verdi ad uso pubblico da convenzionarsi con il Comune; pertanto poichè non si ritiene migliorativa la richiesta del privato rispetto a quanto proposto dal Comune, l'oss. è respinta;

- si concorda con le controdeduzioni comunali relativamente all'accoglimento parziale delle osservazioni nn. 3 - 5 - 6 - 7 - 9 - 12 - 19 - 21 - 22 - 27 - 41 - 45 - 46 - 50 - 52 - 55 - 56 - 58 (oss. 58, è opportuno evidenziare che per coerenza con quanto già controdedotto dall'A.C. per il punto 5 dell'osservazione n. 4 - 6, l'edificio scolastico potrà essere demolito solo se tale possibilità sarà confermata in sede di approvazione del P.d.R.; mentre per quanto riguarda il ponte sul Canal Salso si condividono le controdeduzioni in quanto l'opera si ritiene necessaria per la razionalizzazione della viabilità in conformità con le previsioni della Tav. 2b schema di riferimento viabilità e pedonalizzazione) - 63 - 65 - 69;
  - mentre non si concorda con le proposte di accoglimento parziale delle oss. n. 30 - 42 - 59, che sono comunque accolte parzialmente, fatta eccezione per l'oss. n. 30, ma con le seguenti modifiche:
    - oss. 30, la richiesta è respinta in quanto l'ambito di intervento potrà essere definito in sede di approvazione del P.d.R.;
    - oss. 42, si concorda con quanto controdedotto per il punto 1 mentre non si concorda con le proposte del punto 2, in quanto si ritiene che le aree verdi ad uso pubblico individuate dalla variante sono essenziali per la riqualificazione del Centro Storico in generale e per lo specifico sito assoggettato a P.d.R. in particolare; pertanto, così come già previsto per gli altri P.d.R. della variante, si ritiene più corretto confermare la previsione adottata dal Comune;
    - oss. 59, si concorda con quanto controdedotto ma con la seguente modifica: la dizione "edifici funzionali... modifiche d'uso" è stralciata e così riformulata: "di manutenzione ordinaria e straordinaria";
  - si concorda con le controdeduzioni relativamente al non accoglimento delle restanti osservazioni.
 

Sono inoltre pervenute direttamente alla Regione n. 7 osservazioni:

    - n. 1) Frada S.r.l. in data 9.6.95
    - n. 2) Calzavara Marco in data 12.7.95
    - n. 3) Toffanello Duccio in data 23.2.96
    - n. 4) Scattolin Costruzioni in data 28.2.96
    - n. 5) S. Giorgio di Pitter G. e C. S.r.l.
    - n. 6) Marina Morelli in data 29.7.96
    - n. 7) Stefano Zebeo in data 30.7.96
    - n. 8) Immobiliare Mesim S.r.l. in data 28.6.96;
  - l'oss. n. 1 è respinta; trova sostanzialmente risposta nelle controdeduzioni dell'oss. n. 7, inoltre non vi sono allegati grafici che permettono una lettura precisa e puntuale;
  - l'oss. n. 2 è respinta per coerenza con quanto controdedotto e condiviso con oss. n. 58;
  - l'oss. n. 3 è respinta; la richiesta trova risposta nelle considerazioni e proposte generali e nelle controdeduzioni alle oss. n. 45 e n. 46;
  - l'oss. n. 4 è respinta; la richiesta trova risposta nelle controdeduzioni all'oss. n. 41;
  - l'oss. n. 5 è respinta in quanto il perimetro di Centro Storico individuato risulta condivisibile per le ragioni riportate nella relazione e nelle considerazioni generali del presente parere, mentre per quanto riguarda le intese con gli organismi decentrati dello Stato il Comune ha adempiuto così come riportato nelle premesse;
  - l'oss. n. 6 non è una osservazione vera e propria ma la trasmissione di una sentenza che comunque si riferisce ad una delibera di C.C. n. 451/90 non oggetto di questa variante;
  - l'oss. n. 7 pervenuta dopo la discussione in C.T.R. del 24.7 non è approvabile in quanto la richiesta di vincolare gli edifici antecedenti al 1950 è generica e non compatibile con i contenuti puntuali della variante, mentre per l'edificio dell'Antica Posta, considerata la compromissione e lo stato di fatto si conferma la proposta adottata dal Comune.
- Tutto ciò premesso e considerato la Commissione Tecnica Regionale con 15 voti favorevoli dei presenti aventi diritto al voto e l'astensione del rappresentante dell'Amministrazione comunale
- è del parere
- che la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Venezia, sia meritevole di approvazione con le modifiche d'ufficio sopra esposte e quelle riportate nelle Tavole Grafiche ai sensi dei punti 1, 2, 3, 4 e 6 dell'art. 45 della L.R. 61/85, come composta da:
- Tav. n. 3 - Inserimento nel P.R.G. vigente;
  - Tav. 4.1/1 - Mestre Centro - All. 5a - scala 1:2000;
  - Tav. 4.1/2 - Mestre Canal Salso - scala 1:2000;
  - Tav. 4.1/3 - Mestre San Giuliano - scala 1:2000;
  - Tav. 4.2/1 - Mestre Centro - All. 6A - scala 1:2000;
  - Tav. 4.2/2 - Mestre Canal Salso - All. 7A - scala 1:2000;
  - Tav. 4.2/3 - Mestre San Giuliano - scala 1:2000;
  - Norme di Attuazione;
  - Elaborato B/4/3 - Schede normative Piazza Ferretto;
  - Elaborato B/4/4 - Schede normative P. di R. 1-10 - P.U. 1-11.
- Tutti gli elaborati sono da adeguare secondo le modifiche d'ufficio e le osservazioni accolte.
- Sono da approvare n. 10 elaborati.