

CITTA' DI  
VENEZIA



**Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile**  
**Settore Urbanistica Sviluppo del Territorio Terraferma**  
Servizio Gestione Urbanistica Terraferma

Direttore arch. Danilo Gerotto

**VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI N. 49**  
**AI SENSI DELLA L.R. 11/2004**  
**PER L'INDIVIDUAZIONE DI AMBITI SOGGETTI A RIPROGETTAZIONE URBANA**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI**

# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

N. OSS.	PROT. GEN.	DATA	DITTA	SINTESI DELL'OSSERVAZIONE	PARERE	MOTIVAZIONI
01	2020.73635	06/02/2020		<p>Relativamente alla "SCHEDA normativa n. 1 Favaro Veneto – via Monte Mesola, via Vallenari", si chiede che il lotto identificato catastalmente al Fg 165 porzione del mappale 623, stralciato dalla perimetrazione del Piano C2-12 per destinarlo a "Verde Privato", venga interamente ricompreso nella ZTO residenziale di tipo B3 uniformandolo al contesto circostante.</p>	NON FAVOREVOLE	<p>Relativamente a quanto richiesto si ritiene NON ACCOGLIBILE l'osservazione in questa fase in quanto la proposta deve essere valutata con maggiore attenzione attraverso un progetto più dettagliato.</p>
02	2020.73646	06/02/2020		<p>Relativamente alla "SCHEDA normativa n. 8 Mestre – via Martello (ambito adiacente impianti sportivi Taliercio)" si chiede:</p> <p>a) lo spostamento della linea di confine tra l'ambito nord della Scheda 8 e l'ambito esterno alla stessa scheda destinato a Sport e spettacolo (S), in coerenza con il nuovo frazionamento catastale rispettivamente tra i mappali n. 880 e 876 del Fg. 142, mantenendo i mappali 878 e 879 con destinazione ZTO E3.2;</p> <p>b) l'integrazione dello Stato di Progetto (mappa e tabella) e della nota 1) allo scopo di consentire che, oltre a quanto già previsto, una porzione dell'ambito della scheda pari a circa 1.000 mq. venga destinato alla realizzazione di un fabbricato con destinazione d'uso "artigianale" (uso aziendale, deposito mezzi e materiali oltre che piccolo alloggio per custode) di circa 400 mq di superficie coperta;</p> <p>c) la previsione, all'esterno dell'ambito della Scheda n. 8, di una viabilità di progetto che funga da collegamento diretto con la via Mandricardo mediante attraversamento del verde pubblico esistente;</p> <p>d) di aggiungere alla nota 9) della scheda normativa n. 8 che la viabilità di accesso all'area per sport e</p>	PARZIALMENTE FAVOREVOLE	<p>Relativamente a quanto richiesto si ritiene, in ordine ai diversi punti:</p> <p>a) NON ACCOGLIBILE in quanto la variazione comporterebbe la riduzione della superficie da destinare a Sport e spettacolo (S) prevista dalla scheda della Variante già adottata;</p> <p>b) NON ACCOGLIBILE la proposta in quanto l'inserimento di una attività produttiva all'interno dell'ambito comporterebbe un'ulteriore incremento di volumetria.</p> <p>c) NON ACCOGLIBILE la proposta in quanto la Variante prevede già sufficienti collegamenti viari verso Via Porto di Cavergnago e verso via Martello</p> <p>d) ACCOGLIBILE la proposta di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale.</p>

			<p>spettacolo (S) posta a nord-est, esterna all'ambito d'intervento, una volta realizzata e collaudata dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale;</p> <p>e) di inserire nella nota 10) che l'area per sport e spettacolo (S) interna all'ambito d'intervento, posta a sud-ovest, oltre ad essere attrezzata e ceduta all'Amministrazione Comunale potrà anche essere utilizzata per l'invarianza idraulica dell'intero ambito di intervento;</p> <p>f) che l'altezza massima inserita nella tabella prescrittiva di progetto venga modificata da mt. 6,50 a mt. 8,50;</p> <p>g) che tra le tipologie ammesse sia inserita anche quella a "blocco" concedendo così la possibilità di realizzare anche piccoli fabbricati ed appartamenti ;</p>		<p>e) NON ACCOGLIBILE in quanto l'area attrezzata e ceduta all'amministrazione risulta necessaria per garantire l'equilibrio parametrico urbanistico dello sviluppo e non può esser contemporaneamente funzionalizzata a fini idraulici per il singolo intervento. Tuttavia, in fase di progettazione attuativa si acquisiranno i pareri degli uffici ed autorità competenti in materia idraulica ed opere pubbliche (viabilità, verde e attrezzature sportivi,...) che consentiranno di valutare proposte progettuali definitive a miglioramento del progetto complessivo e dei servizi all'area sportiva e residenziale.</p> <p>f) ACCOGLIBILE la proposta di modifica dell'altezza massima dei fabbricati da ml. 6,50 a ml. 8,50 come da richiesta;</p> <p>g) ACCOGLIBILE l'inserimento tra le tipologie ammesse anche di quella a "blocco".</p>
03	2020.73658	06/02/2020	<p>Relativamente alla "SCHEDA normativa n. 12 Campalto - via Orlanda" si chiede che l'altezza massima inserita nella tabella prescrittiva di progetto venga modificata da mt. 6,50 a mt. 8,50 (come già previsto per tutte le zone di tipo C1.1) in quanto risulterebbe impossibile realizzare un edificio a due piani con tetto a falde a vista nella tipologia unifamiliare/bifamiliare/trifamiliare ed inoltre - nel caso di tipologia a blocco per piccoli condomini - si potrebbero evitare i garage interrati;</p>	FAVOREVOLE	<p>Relativamente a quanto richiesto si ritiene ACCOGLIBILE la proposta di modifica dell'altezza massima dei fabbricati da mt. 6,50 a mt. 8,50 anche alla luce delle maggiori altezze ammesse dalla presente Variante negli ambiti adiacenti.</p>

04	2020.73664	06/02/2020		Relativamente ai mappali n. 866, 867, 869 del Fg. 142, posti in prossimità della via Mandricardo ma non inclusi in alcuna SCHEDA normativa di cui alla presente Variante al P.I., individuati dalla Vigente VPRG per la Terraferma in ZTO E3.2 si chiede che venga data a possibilità di realizzare una potenzialità di tipo residenziale di circa 170 mq di Sp sul mappale 866 e circa mq 170 sui mappali 867/869 da attuarsi in ambito perequativo mediante la determinazione del maggior valore generato dall'intervento da corrispondere al rilascio del relativo Permesso di Costruire.	NON FAVOREVOLE	Si ritiene NON ACCOGLIBILE la proposta in quanto riguarda cespiti fuori ambito di variante.
05	2020.73675	06/02/2020		Relativamente al mappale n. 1222 del Fg 137, con superficie pari a circa 1000 mq, posto in prossimità di via Bissuola - via delle Messi, non incluso in alcuna SCHEDA normativa di cui alla presente Variante al P.I. ed individuato dalla Vigente VPRG per la Terraferma in ZTO Verde Privato si chiede che venga ricompreso all'interno della ZTO di tipo B3 in continuità con le aree circostanti;	NON FAVOREVOLE	Si ritiene NON ACCOGLIBILE la proposta in quanto riguarda cespiti fuori ambito di variante.
06	2020.135254	10/03/2020		Relativamente alla "SCHEDA normativa n. 5 Mestre - via San Donà, nel mantenere l'indicazione del percorso pedonale e ciclabile indicati nella scheda e richiesto anche dalla Municipalità con Deliberazione n. 27 del 09/12/2019, si chiede di considerare quale specifico strumento di mitigazione dell'impatto ambientale ed elemento sufficiente a garantire le necessarie condizioni di permeabilità, il percorso ciclabile e pedonale di progetto allegato alla proposta iniziale e allegato all'osservazione.	NON FAVOREVOLE	Si ritiene NON ACCOGLIBILE la proposta in quanto con la Variante al Piano degli Interventi viene approvata la scheda norma che definisce le quantità a standard e la superficie di pavimento massima realizzabile, demandando al progetto definitivo, attuabile con piano urbanistico attuativo, le specifiche della progettazione che dovranno tenere conto anche di quanto già espresso nel parere della Municipalità riguardo al corridoio verde di collegamento tra il Parco Albanese e il Bosco di Carpenedo. Nel procedimento di approvazione dello strumento attuativo verranno chiesti i pareri agli uffici ed enti competenti che dovranno esprimersi anche in merito al soddisfacimento delle azioni

						atte a garantire le necessarie condizioni di permeabilità funzionali alla creazione del corridoio verde. L'osservazione non trova pertanto accoglimento poiché le valutazioni in merito al corridoio verde verranno effettuate nell'ambito dello strumento di pianificazione attuativa.
07	2020.142285	18/03/2020		<p>Relativamente alla "SCHEDA normativa n. 5 Mestre - v. San Donà si chiede:</p> <p>a) di poter attuare l'intervento con la stessa modalità già prevista per interventi più modesti quali gli ambiti delle schede n. 6 e n. 12 ovvero con la modalità del Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001 corredato dalla valutazione della determinazione del maggior valore generato dall'intervento ai sensi dell'art. 16 comma 4 lett. d-ter) del D.P.R. n. 380/2001 e della delibera di C.C. n. 34/2015 da corrispondere secondo le modalità da disciplinare in convenzione.</p> <p>b) La rimodulazione delle dotazioni a standard proponendo di sostituire i valori presenti nell'abaco dello stato di progetto con i seguenti: standard primario a parcheggio 119 mq. in luogo dei mq. 120, standard primario a verde di mq. 102 mq. in luogo dei mq. 562 e standard a verde secondario di mq. 799 in luogo di mq. 806.</p>	PARZIALMENTE FAVOREVOLE	<p>Relativamente a quanto richiesto si ritiene, in ordine ai diversi punti:</p> <p>a) NON ACCOGLIBILE poiché l'osservazione consiste nella richiesta di poter attuare l'intervento con permesso di costruire convenzionato e prende come riferimento le schede norma n. 6 e n. 12 della variante al P.I. n. 49 entrambe all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata ma la cui destinazione urbanistica era già edificabile. Diversamente a quanto previsto in quegli ambiti, nell'area relativa alla scheda norma n. 5 si chiede la trasformazione di un ambito definito dalla vigente pianificazione comunale come standard a verde inedificabile.</p> <p>b) La quantificazione degli standard, pari a mq. 30 per abitante teorico costituisce parametro urbanistico minimo peraltro risultante dalla proposta presentata. Si ACCOGLIE PARZIALMENTE l'osservazione relativamente alla correzione delle quantità a standard primario a parcheggio pari a 119 mq. e a standard a verde secondario pari a di mq. 799.</p> <p>L'eventuale compensazione tra le diverse categorie di standard, potrà essere valutata nell'ambito del procedimento di approvazione dello strumento urbanistico</p>

						attuativo, ai sensi dell'articolo 31, comma 11, della legge regionale n. 11 del 2004.
08	2020.142292	18/03/2020		<p>Relativamente alla "SCHEDA normativa n. 10 - via Altinia, via Cà Alverà, si chiede:</p> <p>a) che lo sviluppo attuale, previsto dalla variante urbanistica in oggetto, osservi buone condizioni di vivibilità in particolare per quanto riguarda la presenza di luce e vista nelle porzioni di area della U.M.I. 1 già edificata.</p> <p>A tale scopo si chiede che all'interno della U.M.I. 2 (attuale scheda n.10), gli edifici sorgano tenendo conto degli allineamenti e a tutela del soleggiamento, areazione e vista degli edifici esistenti della U.M.I. 1 e comunque consentendo il totale sviluppo previsto dal piano in termini di superficie di pavimentazione.</p> <p>Si fa presente che a maggio 2019 è stata presentata al Comune di Venezia una raccolta di 70 firme, (di cui 64 di residenti in via 'Ca Alverà) che chiedevano oltre alla salvaguardia delle condizioni di vivibilità dei residenti del civico 6/c, di tener conto dell'impatto sulla viabilità e sui parcheggi per la parte di piano che insiste su via Ca' Alverà stessa.</p> <p>Pertanto si chiede che, nell'ipotesi i blocchi in linea previsti nel nuovo piano siano due, il più contenuto in termini di volume, venga realizzato sul lato sud dell'area in oggetto che verte, appunto, su via Ca' Alverà, facendo sì che viabilità e parcheggi gravino su quest'ultima in misura minore.</p> <p>b) si osserva inoltre che la U.m.i. 3 del piano particolareggiato è attualmente destinata a standard a parcheggio e in una parte di essa sono posizionati diversi contenitori dei rifiuti e della raccolta differenziata. Si presume che, vista la futura presenza</p>	FAVOREVOLE	<p>Relativamente a quanto richiesto si ritiene, in ordine ai diversi punti:</p> <p>a) ACCOGLIBILE la proposta per quanto riguarda gli allineamenti della futura edificazione che dovranno tenere conto degli edifici esistenti rispetto alla U.M.I. n. 1 (già edificata) collocando i nuovi volumi nel rispetto del prolungamento del filo fabbricativo dell'edificio ad est della UMI n. 1 con uno scostamento di mt. 2 e di mt. di 8 mt dal confine sud per l'edificio che sarà edificato lungo via Cà Alverà (edificio C), mentre per l'edificio posto a nord (edificio D) il volume dovrà essere collocato nella fascia libera parallelamente ai 2 edifici costruiti appartenenti alla UMI n.1.</p> <p>b) Le valutazioni relative all'isola ecologica saranno effettuate nell'ambito del procedimento di approvazione del Piano urbanistico attuativo.</p>

				di edifici posti vicini a tale area, la presenza di detti contenitori non sarà più possibile. Si chiede pertanto che venga opportunamente individuata, in via Ca' Alverà stessa, un'area da destinarsi a isola ecologica con la creazione di apposita struttura di confinamento che, in linea teorica, appare possibile sull'area attualmente destinata a verde pubblico.		
09	2020.143783	19/03/2020		<p>Relativamente alla Schede normative n. 1, 2 e 3 Favaro Veneto – via Monte Mesola, via Vallenari, preso atto della proposta di Variante al Piano degli Interventi, considerata la mutata destinazione urbanistica di porzione del mappale 318, fg 165, sez F.V. da "viabilità di progetto" a "verde privato" in essa compresa, a tutela e difesa presente e futura di detta area, si presentano le seguenti osservazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- con Sentenza n. 1781/2019 pubblicata il 31/07/2019, emessa dal Tribunale di Venezia e passata in giudicato si è accertata l'inesistenza di servitù di passaggio a carico del mappale 318 fg 165 Sez. Favaro Veneto, di proprietà esclusiva del Condominio Passo Rolle e si sono costituite servitù coattive, ai sensi dell'art. 1054 c.c., lungo i terreni di proprietà dei signori Maguolo Andrea e Piero, Furlan Maria e del sig. Memo Sergio, con sbocco su Via Vallenari;</li> <li>- ne consegue che i signori Maguolo, Furlan e Memo Sergio, ed i loro rispettivi aventi causa, signori: Busetto Fabio, Maguolo Andrea (in causa attore e convenuto) De Biasio Alberto/Sarpato Elena, Casadoro Marika da una parte e Albatros s.r.l, , "Residence Le Rondini" dall'altra, non hanno alcun diritto di transitare lungo il cortile del condominio Passo Rolle e la stessa via Passo Rolle; strada privata (come da Delibera n. 59/2015 del Commissario Straordinario V. Zappalorto);</li> </ul>	FAVOREVOLE	<p>L'osservazione chiede di eliminare ed escludere in forza della Sentenza n. 1781/2019, in via definitiva il mappale 318, di proprietà privata (e la via Passo Rolle, strada privata), da presenti o future proposte di Variante al Piano degli Interventi, previsioni di viabilità sia pedonale che carrabile, a servizio dei fondi posti a sud di tale area.</p> <p>Con la pianificazione approvata con la V.P.R.G. per la Terraferma del 2004 suddetto mappale era parzialmente inserito nella pianificazione attuativa di iniziativa pubblica relativa alla C2-12 P.E.E.P. . La nuova pianificazione dell'ambito di fatto va ad escludere l'area di pertinenza del mappale 318 andando a conferire al medesimo la Zona Territoriale Omogenea "Verde Privato" e dando attuazione degli interventi previsti nell'ambito della rimanente C2-12 attraverso n. 3 schede norma e un nuovo assetto viabilistico che confluisce in via Monte Mesola (strada pubblica) e via Vallenari.</p>

				<p>- l'accesso ai lotti di proprietà delle ditte di cui sopra dovrà, pertanto, avvenire dalla Via Vallenari in ottemperanza a quanto stabilito dal Giudice, mediante realizzazione di relative viabilità, come disposto in Sentenza.</p> <p>I lotti in questione sono mappali C.T.: 893, 894, 679, 613, 614, 321, 851,738</p> <p>In forza della Sentenza n. 1781-2019, si voglia perciò escludere ed eliminare, in via definitiva il mappale 318, di proprietà privata (e la via Passo Rolle, strada privata), da presenti o future proposte di Variante al Piano degli Interventi, previsioni di viabilità sia pedonale che carrabile, a servizio dei fondi posti a sud di tale area.</p>		
10	2020.146043 pec	23/03/2020		<p>Si chiede che non sia realizzata la connessione viaria prevista tra il tratto terminale di Via Cardinal D. Agostini e la nuova viabilità di connessione con Via Brendole.</p> <p>Rammentiamo che Via Cardinal D. Agostini è costituita da una carreggiata a larghezza ridotta, con tratti a scarsa visibilità e intersezioni pericolose, ed è dunque inidonea ad ospitare flussi di traffico di attraversamento, che si creerebbero con la viabilità proposta da questa amministrazione.</p> <p>Inoltre, l'approvazione della versione proposta della "Variante al Piano degli Interventi n. 49" comporterebbe per la stessa via un drammatico aumento dell'incidentalità stradale a danno soprattutto di pedoni e ciclisti, considerata la mancanza di marciapiedi e la totalità degli accessi a filo strada. Il conseguente incremento del traffico di attraversamento causerebbe maggior inquinamento acustico e atmosferico, peggiorando significativamente la qualità della vita degli abitanti.</p> <p>Per i citati motivi viene richiesto che l'Amministrazione Comunale, nel rispetto della salute e della sicurezza dei cittadini residenti, accolga</p>	NON FAVOREVOLE	L'osservazione non è pertinente con gli ambiti della variante. Si fa comunque presente che la connessione viaria prevista tra il tratto terminale di Via Cardinal D. Agostini e la nuova viabilità di connessione con Via Brendole è una previsione della VPRG per la terraferma approvata nel 2004.



				pienamente l'istanza dei sottoscrittori.		
11	2020.147593 pec	24/03/2020		<p>Relativamente alle schede normative n. 16 e 17 Campalto – via Orlanda, si chiede:</p> <p>a) che l'altezza massima inserita nella tabella prescrittiva di progetto della scheda 16 e 17 venga modificata da mt. 6,50 a mt. 9,50 (come già previsto per tutte le zone di tipo C1.1) in quanto risulterebbe impossibile realizzare un edificio a due piani con tetto a falde a vista nella tipologia unifamiliare/bifamiliare/trifamiliare ed inoltre – nel caso di tipologia a blocco per piccoli condomini - si potrebbero evitare i garage interrati;</p> <p>Si richiede inoltre che nelle tipologie ammesse sia inserita anche quella a "blocco" concedendo così la possibilità di realizzare anche piccoli condomini (4/6 appartamenti);</p> <p>b) che venga rivista/stralciata la nota 15 perché così come concepita obbliga i proprietari delle schede 15-16-17 ad un accordo sottoscritto tra loro che se non raggiungibile (come spesso accade per i PUA e Comparti) limiterebbe l'approvazione del singolo Piano Urbanistico Attuativo e di conseguenza lo spirito della presente Variante tendente, invece, ad una operatività della pianificazione maggiormente fluida ed incentrata su interventi circoscritti ad ambiti della medesima proprietà.</p>	PARZIALMENTE FAVOREVOLE	<p>Relativamente a quanto richiesto si ritiene, in ordine ai diversi punti:</p> <p>a) ACCOGLIBILE la proposta di modifica dell'altezza massima dei fabbricati da mt. 6,50 a mt. 9,50 e all'inserimento, in aggiunta nella scheda, della tipologia a blocco.</p> <p>b) NON ACCOGLIBILE poiché la nota 15 della scheda precisa che tale nota non obbliga i proprietari ad un accordo sottoscritto tra loro ma prevede un ruolo di coordinamento da parte degli uffici comunali necessario per il corretto sviluppo dell'area.</p>

