

Urbanistica Democratica

OSSERVAZIONI PUNTUALI
SUL PROMEMORIA DELL'ASSESSORATO URBANISTICA
"VARIANTE TECNICA AL PRG"

1 - Sovrapposizione di tutti gli strumenti urbanistici vigenti

a-Operazione tecnica di sovrapposizione e di interpretazione univoca delle zonizzazioni, delle scelte puntuali ed infrastrutturali, delle normative accumulate dagli strumenti urbanistici dall'approvazione del PRG (vigente dal 1963) in poi (decine di mini e maxi-varianti generali, di piani attuativi, con frequenti ulteriori varianti e normative spesso contraddittorie o non chiare. Operazione positiva, per conseguimento di chiarezza e certezza urbanistica.

b-E' da osservare come in questa operazione possono essere tranquillamente ricomprese, oltre ai piani e alle varianti vigenti perchè definitivamente approvate, anche piani e varianti solo adottate dalla A.C. (considerabili vigenti perchè ancora sottoposti alle norme di salvaguardia -generalmente 3 anni dall'adozione-, o anche non più/non ancora vigenti perchè non approvati definitivamente e con salvaguardia già decaduta).

c-Inoltre possono essere tranquillamente ricomprese, anche a iter di elaborazione della V.T. avanzato, scelte derivanti da decisioni programatorie non recepite da alcuno strumento urbanistico, purchè politicamente e amministrativamente definitive, cioè:

-decisioni singole, piani e programmi (completi di scelte localizzative) della A.C. su cui si è concluso positivamente e definitivamente l'iter di discussione e di adozione da parte del Comune (in Giunta e in Consiglio);

-decisioni singole, piani e programmi (completi di scelte localizzative) della Provincia, della Regione, dello Stato su cui si è concluso positivamente e definitivamente l'iter di discussione e approvazione da parte dell'organo decisore ultimo, e non più modificabili o migliorabili da parte dell'A.C.

NB-- E' invece inopportuno ricomprendere nella V.T. anticipazioni di piani e programmi, anche se ormai

configurati e stilati, per i quali tuttavia non si è arrivati alla conclusione definitiva dell'iter di discussione/ adozione da parte dell'A.C. o di approvazione da parte delle amministrazioni provinciale, regionale o statale. Questo per non anticipare decisioni ancora non prese, soffermandone la discussione complessiva e globale nelle opportune sedi tecniche e politiche, "legandosi così le mani" (vedi viabilità generale, traffico, tangenziale,...).

2 - Inserimento Variante Servizi

Vale quanto osservato nel punto 1; è da osservare come sia comunque possibile, e auspicabile, arrivare velocemente alla conclusione dell'iter di approvazione regionale di tale Piano dei Servizi, molto prima di quella della V.T.

3 - Inserimento zonizzazione PEEP

Vale ancora quanto osservato nel punto 1, notando che, ovviamente, qui si deve intendere solo inserimento di zonizzazioni di PEEP già esistenti

4 - Ridestinazione aree non utilizzate nei PEEP

Dovrebbe trattarsi di variazioni minime di zonizzazione e di ridestinazione di aree di risulta minime, dovute a ridisegno dei lotti, a riassetto planivolumetrico, a redistribuzione funzionale (tra aree a servizi, strade, residenza) verificatisi frequentemente nel momento di realizzazione dei piani, spesso molto differita nel tempo e sempre sconcertata ed episodica nei singoli interventi. Sarà sufficiente valutare attentamente la effettiva modestia dimensionale e la irrilevanza urbanistica di tali correzioni.

5 - Ridestinazione aree non usate nella realizzazione di opere pubbliche

Con questa definizione ci si può riferire sia alle aree "di risulta", cioè a quelle parti non utilizzate nella realizzazione di opere pubbliche già completate (a cura di amministrazioni diverse), sia alle aree interamente mai utilizzate perchè le relative opere non sono mai state avviate.

Nel primo caso la ridestinazione potrà essere un'operazione non problematica, in cui basterà porre una certa attenzione alle nuove destinazioni, che dovranno evitare qualsiasi nuovo insediamento, assolutamente prematuro in questa fase di pianificazione (mancanza di uno schema urbanistico complessivo).

Nel secondo caso (es. aree ospedaliere a Chirignago, aree asse di scorrimento ad est del centro, aree a viabilità centrale ad ovest della piazza, aree tracciato e svincoli della bretella per l'aeroporto, <anche i terminali di gronda?>...), l'operazione è molto delicata, perchè presuppone contemporaneamente sia le decisioni sul se, quanto e dove realizzare i programmi finora mai realizzati (per settori tutt'altro che definitivamente sistemati: strutture ospedaliere, viabilità centrale e complessiva,...), sia le decisioni su come eventualmente pianificare le aree definitivamente liberate da passati programmi; e questo è aspetto tutt'altro che marginale, vista l'estensione o l'importanza strategica di molte di queste aree. Per qualsiasi valutazione e decisione di questo tipo, diventa indispensabile la preliminare esistenza di uno schema urbanistico generale, in assenza del quale tutto ciò non può rientrare in V.T.

6 - Individuazione aree per impianti speciali relative a programmi espressi da enti

a - Questione molto delicata, perchè qui ci si riferisce ad ogni tipo di impianto speciale (CED, centro direzionale-amministrativo, magazzino, autoparco,...), di aziende ed enti sia pubblici che privati; è certo uno dei settori della produzione edilizia più vivaci di questi anni, visti i nuovi

centri assicurativi, bancari, ministeriali,... che sono nati, o che tra breve sorgeranno, o che si vuol far sorgere qui e lì (M. delle Finanze, Ass.Generali, Enel, Veneziana Gas, Poste, CRV,...).

b - E' assolutamente opportuno evitare queste nuove scelte insediative in mancanza di dimensionamenti globali e di schemi urbanistici complessivi; questo problema non va affrontato con una "variante tecnica", e va rinviato in sede di elaborazione di uno 'schema complessivo di piano' (Progetto Preliminare di PRG, o come altro lo si voglia chiamare), da approvare in C.C. dopo ampia discussione cittadina.

c - Eventuali inserimenti devono essere di entità minima, effettivamente urgenti, per enti di pubblica utilità, secondo programmi e scelte localizzative ormai definitivamente approvate, così come spiegato nel punto 1 - c.

d - Va è andrà in ogni caso impedita la localizzazione casuale di questi centri (sempre e solo motivata dal poter già disporre di lotti ed aree di attuale e diretta proprietà, o di facile e rapida acquisizione, a dispetto di ogni altra esigenza o programma urbanistico).

Potrà essere interessante, in proposito, studiare la possibilità di integrazione e concentrazione di queste attività in un'unica area specifica o in diverse, ma sempre limitate, aree specializzate (per attività tecniche e di magazzino, per attività direzionali e elaborative). Le peculiarità di questa/e area/e, che non dovranno coincidere con siti di pregio o di vocazione ambientale o a parco (bene scarso da salvaguardare e potenziare soprattutto nelle zone ad intensa urbanizzazione come quella mestrina) dovranno essere, rispettivamente: -ottima, o buona, accessibilità (prossimità al sistema infrastrutturale territoriale o alla viabilità di connessione urbana primaria); -separazione spaziale e d'accesso dalle aree residenziali (pur, per le attività direzionali ed elaborative, in una qualche loro vicinanza, che possa induttivamente o anche direttamente accrescere il livello di dotazione urbana di servizi rari).

Potrebbe in questo rivelarsi molto adeguata una localizzazione delle attività direzionali-elaborative lungo l'asta stradale-ferroviaria Marghera-Venezia (aree libere della Giustizia, di Via Ca' Marcello-Via Torino, aree in disuso e riutilizzabili della 1' zona industriale), seppur con adeguata ristrutturazione complessiva dell'accessibilità

territoriale e della maglia distributiva interna di tutta la zona (problema di nuovi raccordi con tangenziale e sovrassopassaggi SS.11-ferrovia, che separino il traffico interno delle zone centrali da quello legato alle attività economiche, scaricando quest'ultimo subito in tangenziale senza attraversamenti urbani).

Questa ipotesi permetterebbe una sistemazione unitaria e funzionale di queste attività attraverso il recupero di aree ora insufficientemente o solo parzialmente utilizzate, o addirittura abbandonate e in attesa di ristrutturazione e ridestinazione, senza compromettere con nuove urbanizzazioni aree e zone ancora libere o ad altre vocazioni (soprattutto se ambientali o a parco urbano-territoriale, come quelle della Gazzera, assolutamente da riservare a "polmone verde" della città e del Parco del Marzenego).

In ogni caso, precisi, realistici e prudenti dovranno essere il calcolo del fabbisogno (attuale e futuro) ed il dimensionamento delle aree.

7 - Individuazione aree per il trattamento dei rifiuti solidi urbani (L.R. 85/80)

Puntualizziamo subito che la citata L.R. 85/80 ('Disciplina dello smaltimento dei rifiuti solidi e semisolidi') è stata abbondantemente modificata ed integrata dalla L.R. 33/85 ('Norme per la tutela dell'ambiente').

Data la precisa definizione che quest'ultima L.R. (art. 35) dà degli "impianti di trattamento" ('riutilizzo, rigenerazione, recupero, riciclo, innocuizzazione, incenerimento'), si arguisce che nel nostro caso ci si vuol riferire agli impianti di lavorazione definitiva (e non ad impianti di stoccaggio, provvisorio o definitivo che sia, o di solo carico/scarico).

Può destare qualche dubbio l'utilizzo del plurale "aree", quasi che si possa trattare di impianti diversi in aree diverse, e non di un unico impianto integrato.

Appare comunque prematuro anticipare in V.T. le scelte tipologiche, e quindi localizzative, che, pur nell'ambiguità della dizione della citata L.R., pare siano di competenza esclusiva del "Piano regionale di smaltimento dei rifiuti solidi" (art. 41), piano ancora da approvare. Questo, una

volta approvato in modo definitivo ed inappellabile o immodificabile, se ancora in tempo utile, potrà tranquillamente rientrare nei casi previsti al punto 1-c.

In ogni caso, tali anticipazioni, oltre che inopportune, risultano anche non necessarie, visto che la stessa L.R. (art. 20 e 41) prevede che 'l'approvazione regionale dei piani di settore costituisca automatica variazione degli strumenti territoriali subordinati ed urbanistici', prevedendo al massimo una procedura, oltretutto celere, di pubblicazione ed osservazioni in sede di adozione del progetto specifico (come da L. 1/78).

Resta comunque da sciogliere la mai chiarita questione della extra-territorialità urbanistica della 1^ e 2^ zona industriale, questione che rischia quindi di svuotare di significato ogni ragionamento sulla destinazione urbanistica di una qualche loro area a questa struttura speciale, almeno se si pensa ancora di sistemarla in tali aree.

8 - Modifiche alla viabilità in relazione ai programmi delle Amministrazioni Pubbliche competenti ed all'adeguamento al previsto "piano della circolazione" da adottare a cura dell'A.C.

9 - Individuazione aree per parcheggi in relazione al punto precedente

Sono 3 cose distinte (viabilità territoriale, circolazione <comunale>, parcheggi), che possono essere affrontate in V.T. solo se rientrano tra i casi previsti nel punto 1 - c (decisioni, piani e programmi con relativo iter di discussione/adozione/approvazione definitivamente concluso); diversamente vanno rinviati in sede di discussione dello schema generale di piano.

Si riveda in proposito 1 - NB.

10 - Individuazione delle attività produttive in zone improprie

12 - Individuazione aree per rottamazione

Problema spinoso, visto l'attuale disordine urbanistico del complesso dei piccoli-medi insediamenti produttivi (industriali-artigianali-commerciali) e le grandi 'spinte', aziendali o speculative, scatenate da queste confusioni (basti pensare alla situazione attuale della zona Circonvallazione - S. Giuliano - gronda lagunare, o della zona Bottenigo, ed alle aspettative e proposte diverse che si sono succedute fino a tutt'oggi a proposito di queste aree).

Questo è problema strategico per tutta la terraferma mezzina; chiama infatti in causa la logica distributiva delle diverse attività, i relativi impatti, il complesso di relazioni tra aree residenziali/urbane e sistema ambientale (relazioni tutte da costruire e che abbisognano della piena disponibilità di alcune aree e fasce strategiche, tra cui proprio quelle citate).

Non si può quindi affrontare in V.T., oltretutto con mentalità condonativa o remissiva, questo problema, che va invece approfondito ed inquadrato nello schema generale di piano.

Tra l'altro la questione è spinosa, anche per le complicazioni e gli strascichi "quasi giudiziari" dell'applicazione della L.R. 1/82 (sull'"ampliamento di fabbricati adibiti ad attività di produzione artigianale e industriale e ad attività commerciali" in zone non destinate ad insediamenti produttivi).

E' da ricordare, in proposito, che la stessa nuova legge urbanistica regionale 61/85, all'art. 30, prevede, in merito a tali insediamenti, la possibilità del PRG di imporne il trasferimento, da agevolare/normare con apposite convenzioni.

Le scelte quindi non sono affatto obbligate e a senso unico (cioè riconoscimento e conferma) come qui sembrerebbe; oltretutto anche la sola semplice 'individuazione' di tali insediamenti in zone improprie (individuazione che peraltro risulta già effettuata tra le diverse analisi completate dall'Assessorato Urbanistica), se inserita nella cartografia di piano, comporterebbe con ogni probabilità, in nome della solita 'urgenza' aziendale, la ulteriore attivazione di politiche edilizie-urbanistiche 'provvisorie' (ristrutturazioni, ampliamenti, compravendite,...) che sarebbero invece tutt'altro che tali, vista la sempre maggior 'stabilizzazione' che esse provocherebbero (quando invece le necessità urbanistiche e le richieste sociali generali

sarebbero di tutt'altro segno -trasferimento in zona propria-).

La questione andrà quindi affrontata, approfondita, e portata a soluzione nel contesto globale di pianificazione delle zone per attività produttive e di tutte le aree di frangia urbana.

Tra l'altro, con questa occasione di (ri)progettazione del sistema insediativo delle attività produttive, si dovrà nuovamente affrontare anche il problema del calcolo del fabbisogno e del dimensionamento delle aree, affrontato finora con più di qualche debolezza metodologica, e con esiti probabilmente sovradimensionati.

11 - Individuazione aree per terminal containers

Aspetto similare a quanto affrontato nei punti 10 - 12, e che quindi in generale merita le stesse considerazioni ed indicazioni operative.

Si può tuttavia aggiungere che l'urgenza sociale con cui si pone questo problema può consigliarne una soluzione provvisoria (facile, perchè si tratta di attività quasi prive di strutture fisse), che passi attraverso il riuso di alcune fra le abbondanti aree libere in 2^ zona industriale. E' un'operazione realizzabile in tempi brevissimi, oltretutto anche senza alcun atto urbanistico, anche perchè alcune di tali aree sono già immediatamente disponibili, in quanto di proprietà degli EE.LL. .

Si consentirebbe così la eliminazione di quanto ingombra e disturba in diversi altri settori urbani (Bottenighi - Via Torino).

Così, e, almeno per il momento, solo così, si può risolvere agevolmente, rapidamente, e senza nuove urbanizzazioni un problema ormai annoso. Diversamente, e cioè intendendo risolverlo

con l'occupazione, anche 'provvisoria' (sempre pericolosa, perchè quasi mai reversibile) di aree esterne ai confini dell'attuale urbanizzato (cioè con aree 'fresche'), si aprirebbero, in maniera oltretutto artificiosa, una serie di problemi urbanistici di non poco conto (riguardanti l'organizzazione funzionale, il consumo di territorio, l'impatto ambientale ed infrastrutturale), problemi da

affrontare esclusivamente in sede di elaborazione dello schema generale di piano. Anche perchè non è detto che la soluzione della 2^a zona industriale, inquadrata in un "Piano complessivo per le aree libere e liberabili di Porto Marghera" (che chiarisca e risolva la questione della extraterritorialità urbanistica di Porto Marghera), non possa essere anche definitiva.

13 - Adeguamento alla L.R. 31/84 per i complessi ricettivi all'aperto

La L.R., pubblicata nel 7/84, si occupa di "campeggi" e "villaggi turistici"; quest'ultimi sono intesi come complessi caratterizzati non più dall'utilizzo di materiali leggeri per la realizzazione di manufatti non permanentemente vincolati al suolo (come prevedeva la precedente legge regionale), ma solamente dall'aspetto di 'allestimenti minimi' -art. 1- (come vuole la nuova legge nazionale L. 217/83); tra essi rientrano quindi anche costruzioni stabili ed in muratura.

La L.R. vieta la realizzazione di complessi nuovi in aree non a ciò esclusivamente destinate dal PRG; le disposizioni transitorie -articolo 17- recitano:

Art. 17 (Disciplina dei complessi estivi). - Al fine di rendere possibile il recupero e l'utilizzazione dei complessi ricettivi all'aperto di cui all'art. 1, già autorizzati e ricadenti in zona con diversa destinazione, i Comuni, entro 270 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, adottano una variante allo strumento urbanistico generale vigente per destinare tutte o parte delle aree già in uso di detti complessi a zone per complessi ricettivi all'aperto, motivando singolarmente le ragioni delle eventuali esclusioni. In sede di formazione di detta va-

Più avanti, viene poi stabilita per queste varianti 'speciali' una procedura veloce di adozione-controduzioni, prevedendo l'approvazione da parte della Regione anche per silenzio-assenso.

I termini paiono precisi e vincolanti, e il Comune pare sia già abbondantemente in 'mora', e passibile dell'intervento sostitutivo da parte della Giunta Regionale;

ma le conseguenze effettive non sono affatto compromettenti: la L.R., allo stesso art. 17, per ogni sorta di complesso ricettivo esistente autorizzato (che sia dotato di requisiti minimi o no, e che sia situato in zona a ciò destinata dal vigente PRG, o in zona da destinarsi con la apposita variante, o anche in zona che non è stata o non verrà affatto ricompresa in tale variante -e quindi destinato allo smantellamento-) prevede proroghe generalizzate dell'autorizzazione fino a tutto il 1986, e poi, purchè adeguatosi ai requisiti minimi entro il 1986-87, per almeno altri 3-7 anni (a seconda dell'entità degli investimenti effettuati).

Un meccanismo quindi di grande tranquillità, forse anche troppa, per i complessi esistenti, simile ai meccanismi di proroghe generalizzate larghe (o addirittura indeterminate) già utilizzato dalle precedenti leggi regionali 56/79, 47/81, 5/83.

In tale situazione non c'è certo urgenza di conferme indiscriminate e generalizzate, sempre facili quando si è in assenza di uno schema generale di piano per tutta la terraferma.

Si ricorda comunque che (art. 4) i complessi ricettivi all'aperto sono soggetti a vincolo decennale di destinazione d'uso ai sensi della L. 217/83; è opportuno tener poi presente che, rispetto alla L.R. 40/80, l'indice convenzionale per il calcolo della parte di contributo relativa gli oneri di urbanizzazione, è passato (prima con questa L.R. 31/84 - art. 2-, e poi con la L.R. 61/85 -art. 85) da 1,5 mc./mq. a 0,3 mc./mq., pari ad una riduzione a metà degli importi fissati nel 1978, nonostante l'avvenuto aggiornamento delle tabelle.

In fase attuativa occorrerà poi dare dovuta attenzione ai meccanismi di calcolo relativi ai PE (Posti Equipaggio) e UA (Unità Abitative) -regolamento allegato alla L.R.-, meccanismi che, come abbiamo visto, potranno determinare le possibili espansioni dei complessi esistenti e la capacità ricettiva di tutti (esistenti e futuri).

14 - Individuazione aree per campi di sosta ROM (L.R. 41/85)

La L.R. 41/84, e non '85, prevede complessivamente 'Interventi a tutela della cultura del Rom' ('con il termine "Rom" si intende comprendere anche il gruppo "Sinti" -art. 1; probabilmente aggiunta tardiva-), tra i quali anche la previsione che le A.C. realizzino degli appositi "campi di sosta".

Queste le indicazioni specifiche :

Art. 3 (Campi di sosta) - Il campo di sosta deve avere una superficie non inferiore a 2.000 mq. e non superiore a 4.000 mq.

Il campo di sosta deve essere dotato delle seguenti attrezzature indispensabili, in proporzione alle sue dimensioni: recinzione, servizi igienici, docce, fontana e lavatoio, illuminazione pubblica, impianto per l'allacciamento all'energia elettrica a uso privato, area di giochi per bambini, contenitori per immondizie. Al campo devono essere garantite, a cura dell'ULSS competente per territorio, la vigilanza e l'assistenza sanitaria. In esso deve altresì essere previsto uno spazio coperto polivalente per soggiorno-ambulatorio.

L'ubicazione del campo di sosta deve essere individuata, in modo da evitare qualsiasi forma di emarginazione urbanistica e da facilitare l'accesso ai servizi pubblici e la partecipazione degli utenti alla vita sociale.

A livello di strumentazione urbanistica

Pur nella generalità e nella esiguità di attrezzature e dotazioni richieste (si sono tralasciati parcheggi, verde, attrezzature sociali collettive coperte e scoperte, aree ed attrezzature per le attività manutentive ed artigianali -pur ricomprese dalla legge tra i possibili interventi di sostegno

da parte della Regione e degli EE.LL.-), e pur con la riconferma di una certa mentalità "separatista" e di controllo (dimensioni sempre e comunque ridotte, recinzione di tutto il campo, declinazione delle generalità alla A.C. indispensabile per dimorare al campo, disinteresse assoluto per le necessità etniche, per le caratteristiche organizzative/distributive interne, per densità e standard qualitativi e quantitativi), non si può comunque non sottolineare la volontà di integrazione e di non emarginazione (anche se con la assurda classificazione dei campi di sosta come "zona F" -attrezzature ed impianti di interesse generale-, al posto della più logica zona "B" o "C" -zone residenziali-).

Comunque la L.R. dimentica di fissare scadenze temporali per questo intervento comunale, nè prevede la possibilità di interventi sostitutivi o di autorizzazioni provvisorie (come invece è previsto, e con precisione, per i complessi ricettivi all'aperto, molto più seguiti e curati dalla legislazione regionale, ed ai quali i campi sosta per i nomadi potrebbero tipologicamente esser assimilati).

La localizzazione di questi campi nomadi nel territorio comunale dovrà necessariamente curare tutti questi aspetti appena illustrati (integrazione con le altre zone residenziali, dimensionamento adeguato, rispetto delle esigenze etniche, organizzazione e servizi interni appropriati,...).

15 - Individuazione area per spettacoli viaggianti

Questione urgente, per le grandi polemiche che puntualmente e giustamente si scatenano ad ogni arrivo di circo nelle aree disponibili finora utilizzate (sempre finite ad aree residenziali).

Questo immediato riferimento al caso 'circo' non impedisce tuttavia di affrontare la questione da un punto di vista più generale.

Con 'area per spettacoli viaggianti' può intendersi un'area destinata agli spettacoli (ed alle attività spettacolare-ricreativa in genere) che non rientrano nell'ordinaria programmazione teatrale, cinematografica, musicale,... cittadina.

Tali attività potrebbero essere individuate tipologicamente in diverse categorie:

- spettacoli itineranti coperti autonomi (cioè dotati di attrezzature tutte proprie); es. circo, alcuni concerti, ...;
- spettacoli itineranti scoperti autonomi; es. motor-show, particolari spettacoli di pratiche hobbistiche pseudo-sportive, ...;
- spettacoli (locali o itineranti) coperti non autonomi; es. particolari serie o cicli teatrali-musicali in teatro tenda, ...;
- spettacoli (locali o itineranti) scoperti non autonomi, saltuari o stagionali; es. cinema-teatro estivo all'aperto, drive-in, ...;
- attività ricreative-spettacolari popolari (coperte e scoperte); es. feste, festival, discofeste, fiere, ...;
- altri tipi di attività di ricreazione-spettacolo.

Questo ampio ventaglio di possibilità spinge ad alcune considerazioni:

• una reale efficienza di una qualsiasi area destinata a spettacoli viaggianti o non stabili presuppone una ottima integrazione infrastrutturale, e una ottima urbanizzazione primaria (servizi tecnici, connessioni alle diverse reti tecnologiche, ampi e razionali parcheggi, ...). Non si tratta quindi di individuare e riservare una qualsiasi area scoperta relativamente vicina al centro, ma un'area da urbanizzare integralmente, e ciò comporta una decisa esclusione di aree ambientalmente pregievoli o utilizzabili/necessarie a verde.

• l'ottimizzazione delle prestazioni si può ottenere solamente attrezzando un'unica area utilizzabile per tutte le tipologie prima individuate. La frantumazione e la disseminazione territoriale di tante piccole aree (una in un posto per il circo, una in un altro per il teatro tenda, e così via...) aumenta inutilmente lo sforzo finanziario e le probabilità di pesanti impatti ambientali, e riduce complessivamente la flessibilità dell'utilizzo di aree rigidamente specializzate nella struttura tipologica e contenute nella dimensione. Risulterebbe complessivamente aumentato il consumo di suolo e lo spreco di risorse territoriali.

All'opposto, la concentrazione di tali strutture ed aree in un unico complesso adeguatamente progettato in un unico sito,

oltre a migliorare il rendimento dell'impegno finanziario necessario per le dotazioni tecniche, può moltiplicare le potenzialità intrinseche di tale attrezzatura: -per l'accrescimento della taglia dimensionale delle superfici libere, di parcheggi, di volumi tecnici; -per il migliore rendimento dell'impegno finanziario necessario per le dotazioni tecniche (strutture fisse, mobili, smontabili, a scomparsa, ...), dotazioni che, se qualitativamente e quantitativamente "ricche", rendono facili numerose e diverse soluzioni tecniche, funzionali e compositive altrimenti impossibili od onerose; -per la notevole elasticità e nel contempo complessità ed articolazione dei diversi spazi così ottenuti, ottenibili o trasformabili (modificabili nel tempo a seconda delle esigenze e delle occasioni).

La concentrazione in un unico complesso può innescare quindi effetti sinergici, ottenendo un polo "spettacolo-svago" di valenza territoriale ampia.

• questo "polo" risulterebbe ulteriormente arricchito e potenziato se integrato con l'altro polo di attività ricreative e svago, già avviato e parzialmente realizzato, il "polo dello sport" dell'area Cavergnagni, ricco di attività e strutture diverse, ed in ottima collocazione urbana, infrastrutturale, ambientale (prossima alle aree residenziali centrali ed al sistema ambientale fluvio-lagunare, ma priva di interferenze o impatti sulla loro qualità complessiva).

Questa soluzione, oltre ad aumentare l'utilizzazione delle strutture di servizio potenzialmente connesse ai due suddetti poli (infrastrutture, aree di parcheggio, trasporti pubblici, strutture di ristorazione ed altri possibili pubblici esercizi o servizi), diminuendo il consumo delle risorse territoriali (e finanziarie), produrrebbe anche un potenziamento delle capacità attrattive dell'intero sistema, grazie all'integrazione (spaziale e temporale) di funzioni, usi, frequentazioni diverse, che così verrebbe prodotta, capace di trasformare un semplice aggregato di aree e strutture materiali in una zona di pregnanti funzioni urbane e territoriali (forse anche di rilevanza economica).

[L'unica attenzione da mantenere nella realizzazione di questo "doppio polo" sarà garantire una integrazione equilibrata delle varie strutture tra loro e con le zone circostanti; sarà quindi da evitare l'inserimento in questo complesso di una struttura massiccia quale quella dello 'stadio', nelle dimensioni in cui si vuol realizzarlo

assolutamente sproporzionato (per manufatto edilizio, per occupazione diretta ed indiretta di aree, per impatti provocati) alla zona ed al contesto urbano -ancora immerso tra zone residenziali- di cui stiamo trattando.]

• la localizzazione di tale area per spettacoli viaggianti (come sopra intesa e strutturata) nel sistema Cavergnaghi è quindi probabilmente l'unica opportuna e subito praticabile, perché priva di controindicazioni, carica di potenzialità positive, oltretutto coerente con le potenzialità del sito e le realizzazioni già esistenti.

Soluzioni diverse rischiano incompatibilità ambientali, frammentazioni spaziali, spreco di territorio; soprattutto necessitano di un preliminare schema complessivo di piano, per non rischiare di compromettere situazioni e zone caratterizzate da altre potenzialità, vocazioni, proposte. In questo caso la soluzione al problema non può essere ricercata con una V.T.; essa va appunto necessariamente rinviata allo schema generale di piano, che affronterà il problema complessivamente.

16 - Individuazione area per centri di raccolta e smistamento protezione civile

Nella legislazione nazionale e regionale (L. 996/70, D.P.R. 66/81, L.R. 58/84) non si trova alcun accenno esplicito ad aree di questo preciso tipo.

Le strutture che si ritrovano citate (o perlomeno presupposte) in questi testi normativi sono o sostanzialmente di 3 tipi:

- strutture logistiche di direzione, di coordinamento, di raccolta-elaborazione-trasmissione dati ;

- strutture tecniche (demaniale o private) di deposito per materiali (scorte alimentari e vestiario, attrezzature per il ricovero di emergenza, altro materiale di soccorso -macchine, attrezzature, equipaggiamenti-) ;

- strutture, pubbliche e private, ad altra ordinaria destinazione e prive di vincolo speciale, ma "censite" per la loro possibile utilità oggettiva e/o localizzativa in caso di emergenza e/o necessità pubblica particolare (strutture sanitarie, assistenziali ed ausiliarie; edifici ed aree di utilizzazione per il riparo, la protezione, la temporanea

sistemazione di cittadini evacuati e per l'installazione di attendamenti e strutture ausiliarie; depositi, attività di produzione e/o commercio di materiali vari indispensabili o utili).

E' solo nel recente libretto, edito dalla A.C., dal titolo "Per un manuale di protezione civile", a cura di G. Bardino, pubblicato nel 3/'85, che, a pg. 93, tra le indicazioni operative ritenute dagli estensori facilmente e opportunamente concretizzabili da parte dei vari Assessorati della A.C., ritroviamo la succitata formulazione: "...7. Individuazione aree pubbliche di raccolta e smistamento (Urbanistica, su indicazione LL.PP.)".

La prima proposta "di massima" di "Piano comunale per la protezione civile", elaborata contestualmente, individua cartograficamente

strutture quali

ospedali, caserme, campi di calcio, parchi e campeggi che possono prestarsi ad un immediato utilizzo, e sono stati individuati un centro operativo generale presso il Palasport di Mestre ed altri centri operativi decentrati.

Anche i Consigli di quartiere ed i Centri civici vengono indicati come possibili strutture ausiliarie.

Per ciascuno di questi centri operativi viene ravvisata l'opportunità di renderli autonomi e di dotarli di spazi limitrofi da adibire a deposito di materiali, parcheggio ed eventualmente eliporto.

Sono state anche individuate alcune aree di sosta per mezzi di soccorso provenienti dall'esterno, aree che, per motivi di praticità, sono localizzabili in prossimità dei caselli autostradali, in modo da non pregiudicare la viabilità principale e secondaria della città.

Infine, per concludere questo panorama, il "Piano Provinciale di Protezione Civile" della provincia di Venezia (approvazione prefettizia del 7/'85) prevede :

- come competenza del Sindaco, il predisporre, nella fase di allarme, "la disponibilità di aree e fabbricati, in zone sicure, ove eventualmente far sgomberare la popolazione ed il bestiame";

- come competenza di tutta l' A.C., la predisposizione di un "piano comunale" nel quale, tra l'altro, stabilire : - l'apprestamento e l'immagazzinamento, in luoghi sicuri, di materiali di pronto impiego; -l'individuazione di "aree: .per l'atterraggio di elicotteri..., .per la

costituzione di eventuali centri di raccolta per le persone e gli animali, e gli itinerari per raggiungerle, per il sotterramento di carcasse di animali senza inquinare ...".

E' quindi solo in quest'ultimo documento ufficiale (a cui per altro non intendeva forse riferirsi l'Assessorato Urbanistica) che viene richiesto esplicitamente alla A.C. la individuazione di aree di raccolta chiaramente per le popolazioni. Possiamo tuttavia agilmente supporre che in un contesto urbano a media e medio/alta densità (insediativa, infrastrutturale, industriale) quale quello della terraferma veneziana, la individuazione di tali aree di raccolta possa effettuarsi con attendibilità e sicurezza solo successivamente ad una ampia analisi: -dei fattori e dei livelli di rischio;

-della distribuzione territoriale ed evoluzione/diffusione spaziale e temporale dei fattori di danno e di pericolo; -delle probabilità di congestione e di paralisi in caso di emergenza; in una parola, solo dopo aver messo a punto, realisticamente e con cognizione di causa, seri piani di evacuazione.

Le indicazioni che ritroviamo nella citata "proposta di massima" di Piano comunale di protezione civile sono invece generiche: la cartografia si limita ad un censimento delle grosse strutture esistenti e delle aree attualmente libere o scoperte facilmente disponibili in caso di necessità, senza porsi il problema della loro utilità-fruibilità-funzionalità-sufficienza in situazioni di reale emergenza (oltretutto molto varie).

Anche ipotizzando in futuro una deguata indicazione cartografica di aree e strutture predisponibili e/o eventualmente utili alla raccolta/evacuazione delle popolazioni, non esuliamo comunque dai 3 tipi di strutture precedentemente focalizzati: -strutture logistiche stabili, -strutture tecniche di deposito stabili, -altre strutture ed aree ad altra ordinaria destinazione "censite" (ma senza alcun vincolo) per la loro possibile utilità in caso di emergenza.

Nessuna di queste strutture risulta 'normabile' da un particolare regime o destinazione urbanistici: - le prime e le seconde, infatti, possono essere tranquillamente assimilate alle normali strutture tecniche e logistiche di cui dispongono le Pubbliche Amministrazioni e gli enti privati, e vanno quindi ricomprese negli strumenti

urbanistici allo stesso titolo di esse e di ogni altra struttura terziaria destinata a funzioni burocratiche o operative ('zone a destinazione direzionale o zone F 'tout court'); - le ultime invece non sono in nessun modo 'urbanisticamente prevedibili', essendo strutture, e zone, ad altro regime urbanistico (ordinario), e che eccezionalmente potrebbero venir adoperate per pubblica utilità in caso di necessità dalla organizzazione della protezione civile, e solo per questo vengono regolarmente censite in appositi elenchi.

Il riferimento al referato 'Urbanistica' da parte dei curatori del citato libretto comunale (a cui si è probabilmente richiamato l'estensore del documento dell'Assessorato Urbanistica, ora in discussione) è da intendersi come riferimento "tecnico" (cioè di supporto conoscitivo -nel momento di elaborazione del citato Piano comunale di P. C.- da parte degli uffici della A.C. che istituzionalmente hanno fra gli altro il compito di conoscere e studiare il territorio comunale), e non come riferimento "normativo/amministrativo" (come nei normali casi di previsione/destinazione di piano urbanistico): infatti, come già detto, non si ravvede come tali indicazioni 'gestionali', sempre particolari e/o nel tempo provvisorie, debbano o addirittura possano rientrare nello strumento urbanistico generale.

I problemi eventualmente sono altri:

1 - riuscire finalmente a pianificare l'organizzazione e la distribuzione territoriale delle attrezzature pubbliche (uffici, depositi, attrezzature comunali, provinciali, regionali, e anche statali), oggi assolutamente insufficienti, disordinate, mal localizzate. Questo è tuttavia una questione di programmazione/pianificazione interna alle Pubbliche Amministrazioni, che va affrontato globalmente e che ricomprende anche quelle (poche) aree e strutture stabilmente necessarie all'organizzazione tecnica della protezione civile. Non è quindi un problema di protezione civile, ma di pianificazione (anche urbanistica) di tutto l'apparato pubblico (operativo e direzionale).

2 - sforzarsi (nel momento attuativo) di progettare e realizzare strutture, pubbliche o private che siano, in modo che risultino ordinariamente funzionali, ben attrezzate, 'flessibili' e integrate con il sistema insediativo, perchè

realizzando attrezzature ben dotate ed efficienti nelle loro funzioni ordinarie, si può realisticamente pensare che esse possano essere utilizzate efficacemente anche in situazioni straordinarie. Ma questo è allora un problema di altra scala e di altra competenza.

17 - Revisione delle norme tecniche di attuazione in adeguamento alla legislazione nazionale e regionale vigente

La revisione delle norme tecniche è operazione possibile e doverosa.

Tuttavia, perchè si possa inscrivere in una variante tecnica di semplice aggiornamento, essa deve possedere certe caratteristiche, tra le quali ricordiamo:

- variazione solo 'tecnica' di alcuni parametri e di alcuni vincoli, tali da rendere più consona all'attuale contesto urbano l'attività edificatoria e ristrutturale, senza aumentare nè gli indici di densità edilizia, nè le possibilità edificatorie effettive (forse anzi diminuendoli, specie nelle attuali zone intensive, e comunque favorendo l'accorpamento di volumi e la liberazione di aree, piani terreno compresi);

- ridefinizione (al rialzo) degli standards edilizi di parcheggi (privati e/o aperti al pubblico, interni ed esterni) per le diverse tipologie di attività terziarie, soprattutto per le ristrutturazioni ed i cambi d'uso (anche parziali);

- ridefinizione (più attenta alle attuali esigenze di compatibilità ambientali ed urbanistiche) delle varie attività e dei vari insediamenti possibili nelle diverse zone;

- inserimento delle più o meno recenti innovazioni legislativo-urbanistiche: -tutela del tessuto urbano, degli edifici, della toponomastica, del verde, dei fatti naturali, 'di valore ambientale-testimoniale'; -casistica e normativa del recupero (edilizio ed urbanistico) e (per qualche caso) della conservazione dello stato attuale; - controllo e normazione dei cambi d'uso (in alcune zone da impedire, a tutela della residenza e anche dell'artigianato).

E' inoltre il caso di sfruttare l'occasione per:

+ delimitare le zone da progettare/riprogettare unitariamente con strumenti attuativi urbanisticamente ed architettonicamente accurati (e già adesso finalizzati a precisi obiettivi), prevedendo già da ora precise norme transitorie fortemente restrittive (anche se di intensità differenziata a seconda del tipo di zona) per gli interventi precedenti alla loro approvazione;

+ (ri)definire alcuni standards qualitativi minimi per tutti gli interventi. Es.: -per gli interventi edificatori (specie di edilizia pubblica): oggetti e cornicioni, terrazzi e balconi, cinzioni, verde privato, garages, spazi comuni, portici, dimensioni massime (a misura d'uomo e non 'ossessive'), distanze minime, allineamenti,...; ed infine divieto di ogni barriera architettonica pubblica (art. 1,2,3, della L.R. 45/85) e privata;

-per gli interventi infrastrutturali: adeguate dotazioni di marciapiedi, di verde (alberature ed aiuole), di spazi di transito e sosta per cicli e motocicli, e forse anche soluzioni tecniche 'passive' atte a contenere gli effetti dell'inquinamento acustico ed ottico, ...

18 - Individuazione zone di degrado urbanistico

La definizione è molto ampia e può intendere:

a - zone non valorizzate nelle loro potenzialità testimoniali/storiche e di centralità; si renderebbe opportuno un intervento di riqualificazione delle funzioni, delle relazioni con le zone limitrofe, della congestione veicolare, dell'infrastrutturazione pedonale e ciclabile, dell'arredo urbano, della qualità estetica, con un recupero e restauro edilizio di tutte le preesistenze con valore storico-testimoniale (sia singoli edifici, che tessuti o relitti di tessuti) e con eventuali interventi di trasformazione (riduzione, eliminazione, o ristrutturazione qualitativa) di quanto alterato-aggiunto-sconvolto-sbagliato nei passati decenni.

b - zone prettamente residenziali, degradate nella qualità edilizia, carenti di servizi e socialmente marginali, spesso di proprietà pubblica; l'intervento opportuno sarebbe una vera e propria ristrutturazione urbanistica, spesso con sostituzione integrale del patrimonio edilizio, e con un

complessivo lavoro di ridisegno e riqualificazione urbanistica e sociale.

In questo caso, però, occorre guardarsi dal non valutare con sufficiente attenzione:

- la qualità testimoniale ed il possibile valore urbanistico di manufatti con qualche significato o valore storico, seppur minimo; il loro riuso urbanistico può oltretutto dare qualità e identità specifica alla nuova zona;

- l'effettivo degrado edilizio; se possibile, è da preferire un aumento di qualità e densità edilizia attraverso interventi di recupero-ristrutturazione edilizia-ampliamento-ricucitura, piuttosto che con interventi di massiccio abbattimento ed integrale ricostruzione, sempre costosi (e sempre più di quanto si prevede), e comunque nella qualità edilizia, architettonica, ed urbanistica molto discutibili e per nulla riqualificanti (vedi tutti i più recenti casi di Mestre e periferie);

- la situazione contestuale; valutando caratteristiche e carenze delle zone contermini diventa possibile l'inserimento, nella zona sottoposta ad intervento, di spazi, strutture, servizi (anche privati), necessari o utili a tutto il contesto quartierale, ottenendo così un miglioramento qualitativo generale ed una reciproca integrazione.

C - zone prive di particolari problemi di degrado edilizio, sociale, o urbanistico, in cui tuttavia, per localizzazione interessante e/o attuale bassa densità edilizia, si renderebbe praticabile un intervento di ristrutturazione urbanistica (con sostituzione edilizia) in grado di rinnovare ed incrementare il patrimonio edilizio. Ovviamente, per potersi pagare, l'intervento deve essere massiccio, e talvolta prevedere anche, se non soprattutto, l'insediamento di funzioni economicamente molto redditizie. In questo caso è evidente la preminenza dell'interesse immobiliare (pubblico o privato che sia) sull'interesse urbanistico e della qualità della vita, e questo soprattutto per le zone attualmente residenziali, visto che difficilmente, o per lo meno raramente, un corposo innalzamento della densità edilizia si traduce in aumento della qualità residenziale, e che, come già detto, un simile intervento comporta frequentemente una (ulteriore) massiccia penetrazione di attività terziarie (e conseguenti impatti) nelle zone attualmente residenziali.

La generica dizione "zone di degrado urbanistico" può dunque riferirsi a realtà e prospettive molto diverse.

Pur dando per scontato che si tratti per ora di delimitare zone su cui intervenire unitariamente, e solo con strumenti urbanistici attuativi, è comunque indispensabile chiarirsi preliminarmente cosa si voglia effettivamente intendere e prospettare, esplicitando, anche terminologicamente, cosa si vuol inserire in questa V.T., specificandone i diversi casi.

Si può, in questo senso, tener già presenti che: - l'ipotesi 'a' può (e deve) trovar applicazione nel centro storico mestrino (area castello/piazza e dintorni/Marzenego/Barche-canal Salso) e nei centri delle località frazionali e dei vecchi municipi; - l'ipotesi 'b' può trovar applicazione sui complessi residenziali pubblici ormai vecchi del centro mestrino e di Marghera; - l'ipotesi 'c' (sostituzione edilizia con integrale rifacimento ed 'intensivizzazione') va il più possibile evitata, e va riservata in ogni caso ad entità molto contenute, solo in casi di vera necessità (= reale mancanza di prospettive alternative di recupero o ristrutturazione/ampliamento), per aree con attuali funzioni interamente (o comunque prevalentemente) non residenziali.

19 - Individuazione nuclei di recupero urbanistico (L.R. 52/85)

La L.R. 52/85, nel rispetto e in applicazione della L. 47/85 sul recupero delle opere abusive, così recita:

Art. 2 (Varianti agli strumenti urbanistici generali per il recupero di insediamenti abusivi) - Entro un anno dall'entrata in vigore della presente legge i Comuni possono adottare, con le modalità cui al Capo III del Titolo IV della legge regionale 2 maggio 1980, n. 40, apposite varianti dei propri strumenti urbanistici, interessate dalla presenza di insediamenti abusivi esistenti al 1° ottobre 1983, con la destinazione di zona indici e distanze corrispondenti agli stessi. Non possono formare oggetto di variante, ai sensi della presente legge, gli

insediamenti consistenti nelle opere di cui all'articolo 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Le varianti per il recupero degli insediamenti abusivi possono essere adottate qualora riguardino:

- 1) un insieme di edifici caratterizzato dalla presenza di alcuni fotti edificati contigui, ubicati lungo le strade;
- 2) un gruppo di case contigue o vicine con distanza non superiore a 50 metri;
- 3) singoli fabbricati a uso produttivo o commerciale, qualora vi sia la necessità di dotarli di opere di urbanizzazione.

L'adozione delle varianti per gli insediamenti individuati nel comma precedente è obbligatoria qualora si tratti di aree contigue a zone edificate o edificabili in base allo strumento urbanistico generale e gli insediamenti consistano in un insieme di almeno 20 edifici..... Nelle varianti dovranno essere contenuti:

- a) l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti e da realizzare, ai sensi delle disposizioni contenute nel Titolo III della legge regionale 2 maggio 1980, n. 40;
- b) l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi pubblici al servizio dell'insediamento con l'indicazione degli adeguamenti eventualmente necessari;...

La L.R. prevede inoltre che le spese concorrenti alla realizzazione degli interventi di urbanizzazione ed il costo di acquisizione delle aree da destinare a servizi pubblici e/o opere di urbanizzazione per gli insediamenti da recuperare sono posti integralmente a carico dei proprietari degli immobili abusivi e che ogni variante deve contenere il relativo schema di convenzione.

Per tali varianti di recupero degli insediamenti abusivi sono state poi previste una procedura accelerata di adozione/osservazioni, e l'approvazione regionale anche attraverso il silenzio assenso.

Da tutto ciò risulta che:

1 - tali varianti sono solo in alcuni precisi casi 'dovute', mentre per tutti gli altri sono a discrezione della A.C.;

2 - il termine di L.R. per la adozione di dette varianti è scaduto.

Sembra quindi sia decaduta la possibilità di adottare queste varianti 'speciali' quando facoltative (in questo caso l'unica strada ora percorribile sembrerebbe quella di variante ordinaria, in base a tutte, e solo, le norme procedurali della legge urbanistica regionale 61/85); sembrerebbe invece ancora valido l'obbligo di adozione di queste varianti speciali quando 'dovute'. Resterebbe da chiarire se restano ancora valide (per tutti i casi) le indicazioni sul contenuto delle varianti, specie la possibilità di accollare ai privati proprietari le spese per gli interventi di urbanizzazione.

3 - In ogni caso queste varianti possono prevedere anche demolizioni, ed espropri (con garanzia: -per i proprietari, di assegnazione di lotti in aree Peep per la propria prima abitazione, -per i locatari, di priorità, a parità di punteggio, nelle graduatorie per l'assegnazione di alloggio pubblico, -per i proprietari coltivatori, di assegnazione in proprietà di equivalenti terreni del patrimonio comunale disponibile); vedi L. 47/85 art. 30;

Possiamo quindi distinguere:

- per le aree interessabili da tali varianti occupate da insediamenti residenziali (punto 1 e 2 art. 2 L.R.), aree che in terraferma non dovrebbero essere poi numerose (visto che la maggior parte dell'abusivismo in zona agricola è stato recuperato nella 'variante per le zone rurali' del '79 -93 nuclei di ristrutturazione edilizia-) è ormai opportuno attendere la conclusione del procedimento di condono edilizio; solo a condono concluso si potrà decidere quanto si dovrà e sarà opportuno fare (compatibilmente con la logica dell'intero sistema insediativo urbano, e dopo aver considerato le eventuali altre potenzialità territoriali, e le interferenze che si possono innescare con altre zone).

A questo proposito sarebbe opportuno prevedere nella prassi burocratica di rilascio delle concessioni in sanatoria una priorità o una corsia preferenziale per questo tipo di richieste di condono (nuclei e manufatti singoli interamente abusivi).

- per le aree interessabili da tali varianti e occupate da fabbricati ad uso produttivo e commerciale (punto 3 art. 2 L.R.), pur riconfermando la opportunità di attendere la conclusione del processo di condono edilizio, si pone da subito il problema di affrontare il possibile, ed in qualche caso sembrerebbe obbligatorio, recupero alla legalità di insediamenti produttivi o commerciali abusivi in zone urbanisticamente o ambientalmente pregiate e che risultano interessanti, se non addirittura strategiche, per altri utilizzi complessivamente più preziosi (vedi Cavergnaghi -S. Giuliano - Gronda).

E' decisivo in proposito richiamare quanto già ricordato nel precedente punto 10-12, cioè la esistente possibilità (prevista dalla legge urbanistica regionale 61/85 art. 30) di imporre col PRG il trasferimento (convenzionato) di tali insediamenti produttivi ora in zona impropria. E' importante notare che tale legge urbanistica regionale è successiva (sia come n. e data di promulgazione, che come pubblicazione ed entrata in vigore) alla summenzionata L.R. 52/85, e prevede esplicitamente l'abrogazione di ogni altra norma incompatibile con essa (art. 121). Risulta quindi chiaro che non ci sia alcun obbligo assoluto di riconferma urbanistica di insediamenti produttivi abusivi in zona impropria, e anzi vi sia piena libertà, per l'A.C., di riconfermarli o di richiederne trasferimento (seppur motivato e convenzionato).

-inedificabilità a fini abitativi delle aree di dimensioni inferiori alle superfici minime richieste (quella più piccola è 1 ha.), diversamente dalle previsioni della stessa L.R. 58/78 (che invece prevedeva per qualche caso la possibilità di riduzione del fondo minimo richiesto a 2/3, e per alcuni casi con preesistenze addirittura a 1/3, di quello normale, elevando per quest'ultimi la densità edilizia massima a 3 volte quella normale e la cubatura massima a 1000 mc.).

-impossibilità di ampliamento delle preesistenze residenziali con volume inferiore a 150 mc. non legate ad attività agricole;

-per edifici con destinazione d'uso non compatibile con la funzione agricola di queste zone; -se autorizzati, utilizzazione considerata "ad esaurimento", con possibilità di sola manutenzione e ristrutturazione, e comunque obbligo di manutenzione e divieto di sostituzione con altre attività non compatibili con le funzioni agricole; -se non autorizzati, sola manutenzione, con obbligo di convenzione che impegni al trasferimento in altre zone appena rese disponibili dalla A.C.

Oltre a queste norme non di derivazione regionale, la normativa vigente nella terraferma veneziana prevede poi alcune "zone agricole vincolate" (fasce fluviali di diversa entità, esterne alle zone urbane -attuali e future-, e zone di gronda lagunare), in cui è vietata ogni nuova edificazione, e sono permessi solo restauro, risanamento conservativo ed ampliamento esclusivamente residenziale e di annessi rustici.

Ora è noto che, rispetto alla precedente L.R. 58/78, la recente L.R.24/85 è ancora più permissiva. Infatti:

-ignora qualsiasi norma restrittiva introdotta dalla normativa comunale;

-raddoppia le possibilità di disseminazione degli appezzamenti che costituiscono il fondo rustico (cerchio di raggio di 4 km. invece che di 2);

-allarga il diritto alla edificazione (già "in funzione della conduzione del fondo"), alle "esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, singolo o associato, e degli addetti all'azienda, coadiuvanti e dipendenti";

-allarga a nuove qualità colturali (gelseto, oliveto, e floricoltura intensiva, prima non ricomprese) le densità edilizia più alte (300 e 600 mc./ha.);

20 - Adeguamento L.R. n. 24/85

La L.R. 24/85 è il nuovo testo normativo per la "tutela ed edificabilità delle zone agricole", e sostituisce la precedente omologa L.R. 58/78; entrambe sono basate sul principio dell'edificabilità variabile a seconda della qualità colturale, con obbligo di rispettare alcune dimensioni fondiarie minime (anch'esse variabili a seconda della qualità colturale), e con alcune possibilità di ampliamento e duplicazione dei manufatti esistenti.

La normativa attualmente vigente nelle zone agricole "normali" della terraferma veneziana, stabilita con la apposita "variante per le zone rurali" del '79, prevede alcune condizioni restrittive rispetto alla coetanea L.R. 58/78. Tali condizioni sono:

- la edificabilità possibile esclusivamente per gli imprenditori agricoli a titolo principale (come definiti dalla L.153/75 e L.R.69/78) (e non più semplicemente "in funzione della conduzione del fondo" come voleva l'art. 2 L.R.58/78), e subordinata comunque alla presentazione alla A.C. di un "Programma di sviluppo aziendale" (distinto però dal "Piano di sviluppo aziendale" come definito dalla L.R.69/78) di validità quinquennale, il cui mancato rispetto comporta la "difformità" delle opere (anche edilizie) realizzate;

-rilascio della concessione subordinato alla stipula di una convenzione (o atto unilaterale d'obbligo), con cui si impediscono la vendita-locazione-cessione in uso delle abitazioni e degli annessi rustici realizzati a soggetti non dotati dei summenzionati requisiti, e comunque la alienazione delle costruzioni separatamente dal fondo di pertinenza vincolato, se non in conformità al Programma di sviluppo aziendale. Tale convenzione ha durata ventennale, e viene trascritta nei registri immobiliari; la sua violazione comporta nullità degli atti e sanzioni fino al doppio del costo di costruzione;

-obbligo di presentazione del certificato storico catastale per l'intero fondo di pertinenza della futura costruzione, per permettere la ricostruzione dell'eventuale precedente vincolo di fatto di inedificabilità;

-introduce la possibilità, in presenza di "piano aziendale" (L.R. 88/80), o anche di "piano di sviluppo aziendale" (L.R. 69/78), di riduzione ad 1/3 delle superfici minime previste per alcune qualità colturali;

-introduce la possibilità di modificare la classificazione della qualità colturale anche senza il "piano di sviluppo agricolo" (semplice prescrizione di 1 anno di attesa; precedentemente, in assenza di Piano di sviluppo colturale, la classificazione era fissa a quella del 1977);

-aumenta notevolmente le possibilità edificatorie per gli annessi rustici; diminuisce le distanze minime (da case e nuclei residenziali) dei nuovi fabbricati per allevamenti intensivi, addirittura azzerandoli per gli impianti di acquacoltura; aumenta le possibilità di ampliamento degli esistenti insediamenti produttivi di tipo agro-industriale (oltretutto agevolandoli contributivamente sulla quota per oneri urbanizzativi, come per le opere agricole);

-svincola le serre fisse dall'obbligo di concessioni o autorizzazioni;

-ammette la ristrutturazione edilizia anche per gli edifici esistenti nelle zone di protezione delle strade e delle zone umide inedificabili.

A fronte di questa maggior larghezza normativa, l'unica restrizione (almeno per le zone agricole 'normali') è la eliminazione della possibilità di edificazione di 1 nuova casa nelle aree con preesistenza residenziali (possibilità prevista dalla precedente L.R. 58/78 per tutte le zone agricole).

Su questa impostazione generale (valida per le zone agricole che possiamo considerare 'normali'), la L.R. realizza un'articolazione in 4 sottozone:

Art. 11 (indirizzi urbanistici) - Nella formazione dei nuovi piani regolatori generali, nella revisione di quelli vigenti o mediante apposita variante, i Comuni

tutelano le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardando l'integrità dell'azienda agricola e rurale. I Comuni suddividono le zone agricole del proprio territorio nelle seguenti sottozone:

E 1) aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata;

E 2) aree di primaria importanza per la

Quest'articolazione comporta queste variazioni rispetto alla normativa generale testè vista:

-per le zone E1 (produzione agricola specializzata): solo ampliamento residenziale e costruzione/ampliamento annessi rustici; niente nuove costruzioni residenziali, agro-industriali, per allevamenti;

-per le zone E2 (zone agricole normali): nessuna variazione;

-per le zone E3 (zone agricole parzialmente compromesse): reintegro della possibilità di edificazione di 1 nuova casa nelle aree con preesistenza residenziale (come previsto dalla precedente L.R., ma ancora con alcuni allargamenti: aumento della cubatura totale massima -ora 1.200 mc.-, non obbligo del rispetto di alcun indice edilizio, possibilità di applicazione anche ai casi di qualità colturale intensiva e con le superfici minime minori (2 ha. e 1 ha.), possibilità di alienazione a persone appartenenti al nucleo familiare (per i primi 10 anni) e a chiunque (successivamente);

-per le zone E4 (zone definitivamente compromesse): delimitazione come zone territoriali omogenee diverse dalle zone E delle aree interessate all'organizzazione di nuclei rurali, con relativa propria pianificazione e norme a cura della A.C. (operazione simile a quella già effettuata dalla A.C. con i 93 nuclei di ristrutturazione della 'Variante per le zone rurali').

La nuova normativa regionale richiede quindi alle A.C. una nuova zonizzazione agricola e offre una nuova normativa (come abbiamo visto complessivamente più permissiva).

Che la risonanza sia operazione 'dovuta' lo si capisce chiaramente dagli art. 11 e 12, in cui vengono date indicazioni precise sulle procedure tecniche di analisi e di delimitazione zonale, e viene dato un termine massimo (equivalente al 3/87) di esecuzione, in mancanza della quale si applicano i poteri sostitutivi previsti dalla legge urbanistica regionale.

E' tuttavia altrettanto chiaro che l'allargamento normativo non sia atto dovuto, ma atto discrezionale, oltretutto neanche automatico, ma operante solo con (libera) deliberazione consiliare:

Art. 14 (Abrogazione di norme) - La 58, è sostituita dalla presente legge la legge regionale 13 settembre 1978, n. ... cui entrata in vigore comporta l'auto-

matica abrogazione delle disposizioni possono essere sostituite con quelle degli strumenti urbanistici e di regolamenti comunali meno restrittive; le eventuali disposizioni più restrittive sottoposte al solo controllo di legittimità.

Anche se non è chiaro se in presenza di questa nuova legge sia possibile adottare nuove normative urbanistiche più restrittive di quanto prevede la L.R. stessa, è tuttavia pacifico che ove queste già esistenti possono essere mantenute, anzi in assenza di intervento deliberativo contrario continuano automaticamente a valere.

E' possibile a questo punto fare le seguenti osservazioni.
 • La normativa attuale delle zone agricole 'normali' della terraferma veneziana, più restrittiva di quella proposta dalla nuova L.R., può essere mantenuta (addirittura automaticamente). Sulla opportunità urbanistica di questa scelta non esistono dubbi, in quanto più si limita, anche quantitativamente, la edificazione in zone agricole allo stretto necessario (documentato ufficialmente) per la vera e propria attività agricola (a titolo principale), meglio è. Non c'è, per ora, altro modo di salvaguardare la risorsa suolo (indispensabile all'attività primaria), ed a contenere la diffusione insediativa (che è a scapito della attività agricola ed anche della qualità ambientale e residenziale complessiva).

• La rizonizzazione (con il relativo censimento delle preesistenze da tutelare -art. 10 e 12-) è invece operazione necessaria e (come richiesto dalla L.R.) dovrà essere condotta con rigorosità metodologica sia sul versante del "suolo" (geopedologico-agronomico), sia su quello dell'"insediamento" (storia-edilizia-ambiente). Andrà tuttavia valutata la reale possibilità tecnica di ricomprendere questo impegno, tutt'altro che superficiale e rapido, nel processo di formazione di questa V.T. .

In ogni caso, è operazione che quanto prima andrà fatta. Nel nostro caso, andranno particolarmente studiate e curate:

- la delimitazione delle zone E2 (zone agricole normali) ed E1 (zone agricole tipiche o specializzate);

- l'individuazione dei manufatti e complessi da tutelare, e la definizione delle tipologie utilizzabili in zona agricola (operazioni entrambe ammesse al contributo regionale, e che, tra l'altro, dovevano essere già completate: secondo la L.R. 58/78 addirittura entro il 3/79, e comunque, secondo la "Variante per le zone rurali", entro il 2/83).

E' invece pensabile che non vi sia necessità di individuare nuove zone parzialmente o totalmente compromesse (zone E3 ed E4); questo perchè il recupero urbanistico di tali preesistenze è avvenuto già con la predetta "Variante per le zone rurali", e comunque si ripeterà con il completamento del condono edilizio (nuclei di recupero urbanistico, L.R. 52/85 -vedi precedente punto 18-), e perchè in situazioni di diffuso sfrangiamento insediativo quale quello della cintura urbana mestrina va in ogni modo disincantata l'ulteriore edificazione delle zone rurali, anche se fondariamente frazionate.

• La rizonizzazione va effettuata esclusivamente con criteri geopedologici-agronomici; verrà quindi superata la attuale zonizzazione delle "zone agricole vincolate" (fasce fluviali e gronda lagunare), in quanto motivata da esigenze di salvaguardia ambientale estranee alla L.R. 24/85.

E' tuttavia importantissimo che, in qualche modo, i vincoli di assoluta inedificabilità di tali fasce vengano mantenuti almeno nella intensità e nell'estensione attuali; contemporaneamente all'operazione di rizonizzazione agricola va quindi effettuata la individuazione e la delimitazione delle "zone a tutela e fasce di rispetto" (appropriatamente normate), come previsto dall'art. 27 della stessa legge urbanistica regionale (fatte comunque salve altre indicazioni di tutela ambientale e di pianificazione paesistica, come da L. 431/85). Solo a questa condizione la rizonizzazione è accettabile; così, anzi, essa diventa anche positivo atto di chiarificazione terminologica e di precisazione urbanistica.

• Quanto osservato per le zone rurali della terraferma diventa auspicabile (oltre che comunque richiesto dalla L.R.) anche per le zone rurali delle isole e dell'estuario, in una operazione di (ri)pianificazione complessiva delle zone non destinate ad usi urbani.

U.D. GIUGNO /86