



Venezia, 01-12-2023

Prot. nr. 577440/2023

Al Consigliere comunale Giovanni Andrea Martini

e per conoscenza

Alla Presidente del Consiglio comunale

Ai Capogruppo consiliari

Al Capo di Gabinetto del Sindaco

Al Vicesegretario Vicario

GIUNTA COMUNALE
ASSESSORE MASSIMILIANO DE MARTIN

*Urbanistica
Edilizia privata
Ambiente*

Oggetto: risposta all'Interrogazione nr. d'ordine 849 inviata il 24-10-2023 con oggetto Via del Tinto: il cemento al posto del verde. Troppi interrogativi irrisolti relativamente all'andamento dei lavori

Premesso che l'interrogazione è formulata, combinando dubbi non meglio precisati sulla regolarità dell'istruttoria condotta per il rilascio dei permessi di costruire, a riferimenti approssimativi e poco comprensibili alla normativa urbanistica generale e alle vicende con cui sono state inserite le previsioni edificatorie per l'ambito in oggetto nella Variante al PRG per la Terraferma, si riporta quanto segue.

In sostanza si chiede:

- se ritenga che i Permessi di Costruire rilasciati dal competente Sportello Unico Edilizia in attuazione del Piano di Lottizzazione C2RS99 rispettino l'art. 15.2 delle NTSA della Variante al PRG per la Terraferma, l'art. 13 delle NTA del Piano di Lottizzazione (PdL) e le norme di tutela ambientale di cui al DPR 357/97 (regolamento di attuazione della direttiva europea Habitat);

- se siano state rispettate le "fasce di rispetto inedificabili a tutela del Bosco di Carpenedo (m.250) e via del Tinto (m.50)" derivanti dai citati articoli 15.2 e 13, oltre ad altre prescrizioni in materia ambientale.

Inoltre, si afferma, che:

- la classificazione C2RS99 "nemmeno compare nel testo della normativa urbanistica NTSA della Variante per la Terraferma-Piano Interventi vigente", mentre "invece compare C2RS, valido per tutte la C2RS nel corrispondente art. 15.2, per una modalità operativa che omette quest'ultima norma comprensivo di limiti alla nuova edificazione prescritti" (sic!);

- "nulla compare nei P. di c. [permessi di costruire] della classificazione ZSC (ex SIC-ZPS) del Bosco di Carpenedo e dell'obbligo della VINCA [Valutazione d'Incidenza Ambientale]....." e neppure "relativamente all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria quale condizione per il relativo rilascio".

1. L'art. 15.2 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione (NTSA) della Variante al Piano Regolatore Generale (VPRG) per la Terraferma, approvata con Delibera della Giunta Regionale del Veneto (DGRV) n.3905 del 03/12/2004 e DGRV 2141 del 29/07/2008, fornisce le indicazioni generali per l'attuazione delle zone C2 e C2RS. Ne riporto integralmente il testo:

15.2 Oltre alle sottozone C2 sono individuate le sottozone C2/RS. Sono queste ultime zone per attrezzature e spazi pubblici in cui è ammissibile anche l'eventuale edificazione privata; in tali zone a destinazione pubblica, e privata eventuale, le attrezzature pubbliche da realizzare sono specificate negli elaborati di progetto. A richiesta dei privati proprietari riuniti in consorzio, il Comune può, previa stipulazione di una convenzione e redazione di un piano attuativo, che di norma sarà Piano di Lottizzazione (P.d.L.), destinare ad edificazione una superficie della zona, che corrisponderà a quella indicata nelle schede-norma, a condizione che vengano rispettate le prescrizioni di cui al successivo art.17. La convenzione deve, tra l'altro, prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree che restano destinate ad un utilizzo

finalizzato alla pubblica utilità e ricomprese nell'ambito dello strumento attuativo unitario, per la quale verranno scomputati gli oneri di urbanizzazione. Nel caso la richiesta sia formulata da una parte dei privati proprietari, rappresentanti almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo, il Comune provvederà ad approvare lo strumento attuativo ai sensi dell'art.61 della L.R. 61/85. Nel caso la richiesta sia formulata da una parte dei proprietari rappresentanti una quota inferiore a quella anzidetta ovvero in caso di inerzia, il Comune inviterà tutti i proprietari a consorzarsi entro termini prestabiliti, anche attivando le procedure di cui alla L.241/90; trascorsi inutilmente i termini prestabiliti il Comune provvederà, previo esproprio, alla realizzazione delle previste attrezzature pubbliche e spazi pubblici nell'intera zona. Per gli ambiti C2 RS che riguardano le aree di interesse paesistico-ambientale del PALAV e le aree del "Progetto Ambientale" del Comune di Venezia, l'edificabilità venga mantenuta prescrittivamente ai margini delle aree già edificate.

Il successivo articolo 17 "Sottozone C2RS", non richiamato nell'interrogazione, stabilisce:

17.1 L'attuazione è indiretta, tramite la predisposizione di uno Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata (P.d.L.) salvo quanto previsto al comma 15.2 del precedente articolo 15.

17.2 Il progetto dello S.U.A. dovrà verificare le indicazioni contenute nelle relative schede-norma, costituite da tabelle ed eventuali elaborati grafici, salvo motivate modificazioni ritenute migliorative dal Consiglio Comunale, ferme restando le prescrizioni di carattere quantitativo, nonché l'individuazione delle aree da cedere al Comune.

17.3 Il Consiglio Comunale, su richiesta dei proponenti del P.U.A., potrà prevedere che l'eventuale Sp per il terziario, indicata nella tabella allegata al presente articolo, possa essere anche interamente utilizzata per la residenza ferma restando la quantità di standard per parcheggi prevista per le destinazioni commerciali e/o direzionali.

17.4 Per la quantità di standard esuberante i minimi richiesti per la residenza, così come computata ai sensi del comma precedente, per cui fosse riconosciuta una impossibilità realizzativa, potrà essere prevista la monetizzazione, computata ai sensi dell'articolo 10.2 delle N.T.G.A., attraverso l'attrezzamento, per il valore corrispondente, delle aree cedute ai sensi del presente articolo.

Com'è evidente alla lettura, gli articoli sopra richiamati contengono disposizioni di carattere generale che riguardano tutte le zone classificate come C2 e C2RS dalla Variante. In essi non vi è alcun riferimento alle zone specifiche, che sono invece singolarmente disciplinate con tabelle e schede grafiche nell'Allegato agli articoli 16 e 17 delle NTSA - sottozone C2 e C2RS, compresa la C2RS99 in esame.

Contrariamente a quanto affermato ripetutamente nell'interrogazione, dunque, l'ambito in esame è regolarmente dotato di una propria disciplina urbanistica generale (articoli 15.2 e 17 e scheda-norma C2RS99 della VPRG per la Terraferma), peraltro facilmente consultabile nel sito internet del Comune.

Per comodità dell'interlocutore, si allega un estratto della VPRG contenente la tabella con il dimensionamento (vincolante) e la scheda grafica (meramente indicativa) dell'ambito C2RS 99 (**Allegato 1**).

Sulla base della citata disciplina urbanistica, il Piano di Lottizzazione in esame è stato adottato con delibera di Giunta Comunale n. 186 del 1/2/2010 e, successivamente, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 21/3/2011.

La delibera di Consiglio Comunale di approvazione del PdL, illustra in modo esaustivo la vicenda dell'inserimento dell'ambito di lottizzazione in esame nella VPRG per la Terraferma, attraverso la proposta di modifica formulata dalla Regione ai sensi dell'art. 46 della LR 61/85 allora vigente. Come emerge dalla lettura dell'atto, il Consiglio allora in carica ha ritenuto necessario procedere all'approvazione del PdL dopo un'ampia discussione in cui sono stati esplicitamente affrontati tutti i temi più rilevanti, dalle prescrizioni del PALAV alle modifiche introdotte nella VPRG della Terraferma su proposta della Regione in fase di approvazione definitiva, dalle sentenze del TAR e del Consiglio di Stato ai pareri della Soprintendenza e della Commissione di Salvaguardia, dalle modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione ai dispositivi di mitigazione ambientale.

La convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano di Lottizzazione è stata stipulata in data 14/12/2011 presso il notaio Stefano Bandieramonte (Rep. N. 71253).

Si chiarisce che nessun provvedimento urbanistico è stato adottato da questa Amministrazione, dalla data del suo

insediamento, per l'ambito in esame.

Considerati i frequenti richiami al PALAV contenuti nell'interrogazione, si ricorda, per inciso, che tutta la strumentazione urbanistica del Comune di Venezia è stata adeguata alle previsioni di tale documento, come risulta anche dall'attestazione rilasciata dalla Regione in data 4/6/2012 e acquisita al protocollo comunale con n. 244826 del 7/6/2012, che si allega per conoscenza alla presente risposta (**Allegato 2**).

Ciò significa che le previsioni della VPRG per la Terraferma sono da considerare coerenti o compatibili con le previsioni del PALAV, così come quelle degli strumenti urbanistici attuativi che da essa discendono.

In sintesi, si ritiene di sottolineare che aprire una nuova discussione sulla legittimità dell'edificazione nell'ambito in esame, risalendo alle previsioni del PALAV, ai vincoli ambientali insistenti sul Bosco di Carpenedo, alle modalità con cui sono state inserite le previsioni nella VPRG per la Terraferma, ai contenuti delle schede urbanistiche e del Piano di Lottizzazione, se pure può essere d'interesse dal punto di vista meramente conoscitivo, non può avere alcuna incidenza sull'attività dell'attuale amministrazione, trattandosi di una situazione consolidatasi negli atti amministrativi del passato, sia sotto il profilo delle previsioni urbanistiche, sia sotto il profilo degli impegni contratti fra Comune e parte attrice con la sottoscrizione della convenzione urbanistica.

Non si ritiene neppure pertinente la richiesta di verificare se i permessi di costruire rilasciati o in fase di rilascio rispettino le previsioni dell'art. 15.2 delle NTA della VPRG per la Terraferma, dovendo essi piuttosto rispettare le prescrizioni del PdL, approvato ai sensi dello stesso articolo 15.2.

Diversamente, l'art. 13 delle NTA del PdL prescrive che in fase di presentazione delle richieste di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione siano rispettate le prescrizioni degli uffici ed enti contenute nel verbale della conferenza di servizi del 21/10/2009 (tenutasi nella fase istruttoria precedente all'adozione del PdL) e negli ulteriori pareri richiamati nello stesso articolo. Il verbale della conferenza di servizi e i pareri sono allegati alle stesse NTA.

Trattandosi di questioni attinenti alla correttezza dell'istruttoria condotta per il rilascio dei permessi, si è effettuata una verifica presso gli uffici competenti, da cui emerge quanto segue.

1. Il titolo dei permessi riporta correttamente la dicitura "in attuazione alla C2RS 99" per i motivi già sopra richiamati. Tale riferimento è puntualmente riportato anche nella Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 21/03/2011 con cui è stato approvato il PdL.

2. Riguardo alla lamentata assenza della VINCA, in data 08/09/2020, con pg 2020/383656, pg 2020/383661 e pg 2020/383662, è stata depositata dal professionista incaricato tutta la documentazione relativa allo studio di incidenza ambientale (screening) necessaria per l'acquisizione del parere VINCA sui permessi di costruire. Su tale documentazione si è espressa la Direzione Ambiente rilasciando parere favorevole, con prescrizioni riguardanti le modalità di esecuzione degli interventi durante la fase di cantiere (nota pg 2020/0502055). Il parere è puntualmente citato nei 12 Permessi di Costruire rilasciati, tra le condizioni da rispettare in fase di attuazione. In essi si prescrive che "Vengano ottemperate le prescrizioni dettate dal parere della Direzione Ambiente prot.2020/502055 del 10/11/2020 che costituisce parte integrante del presente atto e di cui si allega copia".

Si allega il parere della Direzione Ambiente anche alla presente nota (**Allegato 3**), poiché fornisce puntuali risposte ai dubbi sollevati nell'interrogazione in merito all'esistenza della VINCA e al rispetto della normativa in materia ambientale (Direttive 94/43/CEE - Habitat e 2009/147/CEE – Uccelli, DPR 357/97, modificato con DPR 120/03, recante il regolamento di attuazione della Direttiva 92/43/CEE, Delibere della Giunta Regionale ecc.).

3. Quanto all'affermazione contenuta nell'interrogazione secondo cui "nulla compare nei 12 P. di c. relativamente all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria quale condizione per il relativo rilascio", si precisa che:

- per le opere di urbanizzazione è stato rilasciato Permesso di Costruire pg 2019/21815 in data 14/01/2019, in riferimento al quale la Ditta ha comunicato l'inizio dei lavori con pg 2019/645764 in data 23/12/2019 e fine lavori parziale con pg 2023/247405 in data 22/05/2023. Risulta inoltre depositata una variante al progetto delle opere di urbanizzazione, definita con rilascio di PdC pg 2023/320671 in data 04/07/2023, il cui inizio lavori è stato comunicato con pg 2023/332671 in data 10/07/2023.

- il permesso di costruire per i 12 edifici è stato rilasciato il 22/02/2023 ed è stato comunicato l'inizio dei lavori per

6 edifici in data 18/07/2023.

Pertanto, risulta rispettata la prescrizione dell'art. 12, comma 3, della convenzione urbanistica, che stabilisce: "Il rilascio del permesso di costruire per gli edifici privati è subordinato alla previa efficacia degli atti abilitativi sopra menzionati relativi alle opere di urbanizzazione".

Per maggiore informazione, si segnala che che lo stesso articolo 12 della convenzione, al comma 4, prevede che "l'agibilità degli edifici privati è subordinata al preventivo collaudo delle opere di urbanizzazione".

4. Infine, per quanto riguarda le distanze fra l'area edificabile e il Bosco di Carpenedo richiamate nell'interrogazione, si precisa che essa è stata fissata in sede di approvazione definitiva del PdL in 200 metri (Tavole n. 6 e 7), distanza ritenuta compatibile con le esigenze di tutela del Bosco anche dalla Direzione Ambiente nell'ambito della procedura di Valutazione d'Incidenza del PdL, come da parere n. 441243 del 21/10/2009 allegato alle Norme Tecniche di Attuazione.

A tali distanze minime si sono attenuti gli uffici competenti nel rilascio dei permessi di costruire

In conclusione, effettuate le necessarie verifiche e valutazioni, non si è rilevata alcuna irregolarità nelle attività in corso riguardanti la realizzazione degli interventi previsti dal PdL in esame.

Allegati: [Allegato 1](#), [Allegato 2](#), [Allegato 3](#)

Massimiliano De Martin