

# **Allegato A**

Oggetto: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata in Z.T.O. C2RS n. 3 – via Degli Olmi a Marghera (VE) – **Presenza d'atto di non pervenute osservazioni - APPROVAZIONE.**

ISTRUTTORIA



**OGGETTO:** Piano di Lottizzazione di iniziativa privata in Z.T.O.  
C2RS n. 3 – Via Degli Olmi a Marghera (VE). **Preso d'atto di non  
pervenute osservazioni - APPROVAZIONE.**

Ditta proponente: Bobbo M., Bobbo R., Casaverde s.r.l., Crepaldi L., Scatto  
M.

Progettazione: Architetto Lorenzo Crepaldi

### **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

(allegata alla delibera di Approvazione

ai sensi dell'art. 20 della L. R. n. 11 del 23.04.2004 e ss.mm.ii.)

Direzione Sviluppo del  
Territorio

Direttore  
Arch. Oscar Girotto

Settore dell'Urbanistica Terraferma

Dirigente  
Arch. Luca Barison  
luca.barison@comune.venezia.it  
Tel. 041-2749158

Servizio Gestione Terraferma

Responsabile  
Dott. Urb. Roberta Albanese  
roberta.albanese@comune.venezia.it  
Tel. 041-2749162

Le Ditte proponenti con nota prot. gen. n. 2010/306127 del 09.07.2010, depositata in originale presso l'ufficio Gestione Urbanistica Terraferma della Direzione Sviluppo del Territorio, hanno presentato all'Amministrazione Comunale una proposta di Piano di Lottizzazione di iniziativa privata ai sensi dell'articolo 20 della L.R n. 11 del 23 aprile 2004 e ss.mm.ii..

Le stesse Ditte hanno integrato la documentazione con note successive depositate in originale presso l'Ufficio Urbanistica della Direzione Sviluppo del Territorio e sostituito parte degli elaborati progettuali, così come convenuto con questa Direzione.

Il presente P. di L. è classificato dal vigente strumento urbanistico generale "Variante al P.R.G. per l'Area Significativa di Villabona", approvata con D.G.R.V. n. 263 del 09.02.2010, come Zona Territoriale Omogenea "C2RS n. 3" ed in parte come Zona Territoriale Omogenea "C1.3" ed è disciplinato dagli artt. 6-15-19-20 e correlati delle Norme Tecniche di Attuazione e della Scheda Norma della sopra citata vigente V.P.R.G..

Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 30/31 gennaio 2012, classifica il territorio compreso nel P. di L. come Ambito Territoriale Omogeneo (A.T.O.) n. 3 "Frangia Urbana Ovest".

L'ambito del presente P. di L. è individuato nella TAV. 4a "Carta delle Trasformabilità" come ambito assoggettato a "Linee preferenziali di sviluppo insediativo" ai sensi degli artt. 30-31-33 delle Norme Tecniche (N.T.) del P.A.T..



Pertanto ai sensi dell'ultimo comma delle prescrizioni dell'art. 30 delle sopracitate N.T. il presente P. di L. può essere istruito in quanto lo stesso risulta presentato prima dell'adozione del P.A.T. e per esso valgono quindi le richiamate previsioni della vigente Variante al P.R.G. per l'Area Significativa di Villabona.

Il presente P. di L. si inserisce all'interno di un più vasto ambito di trasformazione urbanistico attuativa che interessa, oltre alla Z.T.O. C2RS 3, anche la Z.T.O. C2RS 2 in via Villabona e la C2RS 5 in via dei Morari (**allegato A**), per i quali i relativi P. di L. di iniziativa privata sono il primo in avanzato iter istruttorio ed il secondo è stato adottato con D.G.C. n. 572 del 07.12.2012

L'ambito del Piano di Lottizzazione è interessato dalle fasce di rispetto dell'elettrodotto e della ferrovia, come graficamente rappresentate nella Tavola n. 1 "Assetto Normativo".

Gli ambiti interessati dal presente Piano Urbanistico Attuativo sono così censiti catastalmente: Comune di Venezia, Sezione Chirignago, Foglio 9, mappali n. 8-973-974-984-986-1422-1423.

In riferimento al perimetro della scheda di P.R.G., il presente Piano di Lottizzazione prevede l'inserimento di un'area di mq 1712 (mapp. 8, 974, porz. 986, porz. 1422, 1423, porz. 984) ricadente in Z.T.O. C 1.3 .

Dette modifiche al perimetro, ammesse dall'art. 19.1 delle N.T.A. della vigente V.P.R.G. per Villabona, risultano inferiori al 10% della superficie del P. di L.. Nello specifico interessano una superficie complessiva di 1.712 mq, pari circa all' 9,66 % della Superficie Territoriale, così come definita dal P.R.G. vigente.

Il Piano di Lottizzazione è stato sottoscritto da tutti i proprietari delle aree incluse nel perimetro del P. di L. stesso.

La Parte Attuatrice ha destinato alla nuova edificazione e a spazi privati pertinenziali una superficie fondiaria di 10.916 mq, all'interno della quale è prevista la realizzazione di una superficie lorda di pavimento massima edificabile di 2.750 mq.

Detta superficie lorda di pavimento deriva da quella prevista dal P.R.G. di 2350 mq, alla quale è stata sommata la quota parte riferita ai mapp. 8, 974, porz. 986, porz. 1422, 1423, porz. 984 ricadenti in Z.T.O. "C1.3" così come si evince dall'elaborato grafico Tav. 5 "Zonizzazione".



Durante la fase istruttoria sono pervenuti le seguenti richieste di accesso agli atti endoprocedimentali depositate in originale presso l'Ufficio Gestione Urbanistica Terraferma della Direzione Sviluppo del Territorio:

- a) PG2011.384708 del 19.09.2011 presentata da Bevilacqua M.;
- b) PG2011.397438 del 27.09.2011 presentata da Casaverde srl.

Il progetto propone modifiche all'assetto urbanistico dell'area così come definita dalla strumentazione urbanistica vigente, prevedendo una redistribuzione della superficie fondiaria e l'accorpamento dello standard secondario in cessione. Tale riassetto viene adeguatamente motivato dal progettista nella Relazione Tecnico Illustrativa Elab. n. 4 e tiene conto del parere espresso dalla Commissione Edilizia in data 13/10/2010 (depositato in originale presso l'Ufficio Urbanistica della Direzione Sviluppo del Territorio).

Il Piano di Lottizzazione comprende una superficie territoriale da rilievo di 19.430 mq, sulla quale, oltre all'edificazione privata, sono previsti a scomputo degli oneri di urbanizzazione, i seguenti interventi:

- la realizzazione e l'asservimento ad uso pubblico di uno standard primario a parcheggio di 193 mq e di uno standard primario a verde di 165 mq;
- la cessione e il parziale attrezzamento dello standard secondario di mq 6.310;
- la monetizzazione di parte dello standard secondario per 1.832 mq, per Euro 35.284,15 .
- la realizzazione e la cessione di un ambito destinato a viabilità di 1.822 mq;
- la realizzazione e la cessione di un ambito destinato a isola ecologica di 24 mq;

Il Piano di Lottizzazione inoltre fuori ambito prevede:

- gli interventi di adeguamento della rete di approvvigionamento idrico esistente su via Villabona contenute nei pareri Veritas Manut. ed esercizio rete acquedotto terraferma prot. n 88731/2011/RZ/an del 22/12/2011, prot. n. 37726/2012/FG/an del 21/05/2012 e prot. n. 45982/2012/GF/an del 21/06/2012, qualora non siano già stati eseguiti dai lottizzanti degli ambiti C2RSn. 2 e C2RS n. 5.

Si fa presente che in merito al tratto di condotta da realizzarsi sul tratto di viabilità privata che collega via degli Olmi alla C2RS n. 3 di cui al parere Veritas prot. n 88731/2011/RZ/an del 22/12/2011 questo sarà realizzato



direttamente da Veritas come da parere prot. 71808/2012/GF/an del 09/10/2012.

Sono previste, inoltre, non a scomputo del contributo degli oneri di urbanizzazione e in ogni caso su area privata, le opere compensative volte a garantire l'invarianza idraulica (vedere Elaborato 30 - Valutazione di compatibilità idraulica) così come avvallato dal parere del Consorzio di Bonifica Acque Risorgive Prot. n. 6161/SMB del 07/11/2011 (allegato alle N.T.A del presente P. di L.) che consistono nella realizzazione di un Bacino di Invaso in ambito privato con un impianto di sollevamento e regolazione di portata per lo sversamento nel fossato adiacente.

Relativamente al progetto di Valutazione di Compatibilità Idraulica, l'ufficio del Genio Civile di Venezia presso la Regione Veneto ha trasmesso con nota prot. n.119051 del 13.03.2012 il parere favorevole con prescrizioni, (allegata alle N.T.A del presente P. di L).

Per il presente P. di L. è stata convocata la Conferenza dei Servizi Istruttoria in data 22/12/2011 e la Conferenza dei Servizi Decisoria in data 16/02/2012. Le risultanze delle Conferenze dei Servizi (verbali e pareri) sono allegati alle N.T.A. del presente P. di L..

Successivamente il progetto, completo di pareri espressi dagli uffici, è stato illustrato in Commissione Edilizia Comunale che, in data 21/05/2012, ha espresso parere favorevole (depositato in originale presso l'Ufficio Urbanistica della Direzione Sviluppo del Territorio).

In fase di progettazione esecutiva degli interventi di urbanizzazione dell'area dovranno essere rispettate le prescrizioni e garantite le condizioni espresse dagli Uffici ed Enti, riportati nel verbale della Conferenza di Servizi tenutasi in data 22.12.2011 e in data 16.02.2012 e nei pareri qui di seguito elencati e allegati alle N.T.A. del presente P. di L.:

Direzione Ambiente e Politiche Giovanili Servizio Bonifiche	Prot. n. 2012-55213 del 06/02/2012
Direzione Progettazione ed Esecuzione Lavori Ufficio EBA	Prot. n. 2012-61745 del 09/02/2012
Direzione Patrimonio e Casa Settore Gestioni Patrimoniali del Centro Storico, Estuario e Terraferma.	Prot. n. 2011-542673 del 30/12/2011
Veritas Manut. ed esercizio rete acquedotto	Prot. n. 88731/2011/RZ/an del



terraferma	22/12/2012
Direzione Ambiente e politiche Giovanili	Prot. n. 2012-73339 del 16/02/2012
Direzione Patrimonio e Casa	Prot. n. 2012-75770 del 17/02/2012
Direzione Progettazione ed Esecuzione Lavori Settore interventi Speciali e Gestione Interventi Nuove Urbanizzazioni	Prot. n. 2012-79595 del 21/02/2012
Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia Settore Sportello per l'Edilizia	Prot. n. 2012-73678 del 16/02/2012
Direzione Mobilità e Trasporti Settore Mobilità	Prot. n. 2012-80493 del 21/02/2012
Società Gruppo VERITAS S.p.A. Direzione Ingegneria, Depurazione e Fognature	prot. n. 10994 del 13/02/2012
Società Gruppo VERITAS S.p.A. Direzione Ingegneria, Depurazione e Fognature	Prot. n. 86238/11/UF/DM del 13/12/2011
Società Gruppo VERITAS S.p.A. Divisione Ambiente e Servizi Pubblici Locali	Prot. n. 26402/PF/af del 13/04/2011
Consorzio di Bonifica Acque Risorgive	Prot. n. 6161/smb del 07/11/2011
Terna	Prot. n. TEATPD/P20100000167 del 13/01/2010
Telecom Italia	Pratica n. 71868 del 19/12/2011
Telecom Italia	Pratica n. ADO VEN-S PG 505289 del 20/12/2011
Italgas	Prot. n. 11350DEF0171 del 16/12/2011
Avvocatura civica	Prot. n. 529357 del 20/12/2011
Direzione Ambiente e Politiche Giovanili Settore Tutela del Verde Pubblico e del Suolo	PG 2011/532194 del 21/12/2011
Direzione Decentramento e Città Metropolitane Settore Tecnico Municipalità Chirignago – Zelarino e Municipalità Marghera	Prot. n. 530507 del 21/12/2011
Società ENEL Distribuzione	Prot. n. 1995055 del 21/12/2011





demandare al recepimento degli obblighi che la Parte Attuatrice assumerà in stipula della Convenzione in particolare richiamando l'art. 6 della Convenzione Tipo per l'attuazione di P.U.A. di Iniziativa Privata che demanda alla fase esecutiva del P. di L. o comunque prima degli atti di cessione/asservimento, la presentazione di adeguata relazione di indagine ambientale.

I sopra elencati pareri, congiuntamente al verbale della Conferenza di Servizi (allegati in copia nelle N.T.A. del presente P. di L.), sono stati già in parte recepiti nella stesura definitiva degli elaborati di Piano. Le rimanenti prescrizioni dovranno essere recepite in sede di progettazione esecutiva con il Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) relativo delle opere di urbanizzazione.

Su richiesta da parte degli uffici competenti ulteriori specificazioni di dettaglio potranno comunque essere accolte in fase di predisposizione degli elaborati esecutivi afferenti il permesso di costruire o D.I.A. delle opere di urbanizzazione, senza che le stesse costituiscano Variante al P. di L..

Le previsioni del P. di L. vengono riportate in una tabella riassuntiva e comparativa rispetto la strumentazione urbanistica generale, con le capacità edificatorie e i relativi standard (**allegato B**).

Il presente Piano di Lottizzazione è costituito dai seguenti elaborati:

- Tavola n. 1: Assetto normativo, vincoli e assetto proprietà (scala 1:2000);
- Tavola n. 2: Stato di fatto (scala 1:500);
- Elaborato n. 3: Progetto: Documentazione fotografica;
- Elaborato n. 4: Progetto: Relazione tecnico illustrativa;
- Tavola n. 5: Progetto: Zonizzazione e assetto patrimoniale delle aree (scala 1:500);
- Tavola n. 6: Progetto: Assetto fisico-morfologico (scala 1:500) ;
- Tavola n.7: Progetto: Opere di urbanizzazione (U.M.I. n. 1): segnaletica stradale e arredo urbano (scala 1:200);
- Tavola n. 8: Progetto: Opere di urbanizzazione (U.M.I. n. 1): reti tecnologiche (scale 1:1000-1:200-1:100-1:50-1:20);
- Tavola n. 9: Progetto: Strada privata e opere invarianza idraulica (scale 1:500-1:200-1:50);
- Tavola n. 10: Progetto: Planivolumetrico edificio U.M.I. n. 3 (scale 1:200-1;100-1:50-1;20);
- Tavola n. 11: Progetto: Planivolumetrico edificio U.M.I. n. 4 (scale 1:200-1;100-1:50-1;20);



- Tavola n. 12: Progetto: Planivolumetrico edificio U.M.I. n. 5 (scale 1:200-1;100-1:50-1;20);
- Tavola n. 13: Progetto: Planivolumetrico edificio U.M.I. n. 6 (scale 1:200-1;100-1:50-1;20);
- Tavola n. 14: Progetto: Planivolumetrico edificio U.M.I. n. 7 (scale 1:200-1;100-1:50-1;20);
- Tavola n. 15: Progetto: Planivolumetrico edificio U.M.I. n. 8 (scale 1:200-1;100-1:50-1;20);
- Tavola n. 16: Progetto: Planivolumetrico edificio U.M.I. n. 9 (scale 1:200-1;100-1:50-1;20);
- Tavola n. 17: Progetto: Planivolumetrico edificio U.M.I. n.10(scale 1:200-1;100-1:50-1;20);
- Tavola n. 18: Progetto: Planivolumetrico edificio U.M.I. n.11(scale 1:200-1;100-1:50-1;20);
- Tavola n. 19: Progetto: Planivolumetrico edificio U.M.I. n.12(scale 1:200-1;100-1:50-1;20);
- Tavola n. 20: Progetto: Planivolumetrico edificio U.M.I. n.13(scale 1:200-1;100-1:50-1;20);
- Tavola n. 21: Progetto: Planivolumetrico edificio U.M.I. n.14(scale 1:200-1;100-1:50-1;20);
- Tavola n. 22: Progetto: Planivolumetrico edificio U.M.I. n.15(scale 1:200-1;100-1:50-1;20);
- Tavola n. 23: Progetto: Planivolumetrico edificio U.M.I. n.16(scale 1:200-1;100-1:50-1;20);
- Elaborato n. 24: Progetto: Norme tecniche di attuazione;
- Elaborato n. 25: Progetto: Computo metrico estimativo;
- Elaborato n. 26: Progetto: Schema di convenzione;
- Tavola n. 27: Cantierabilità e percorsi mezzi pesanti.
- Elaborato n. 28: Progetto: Relazione agronomica;
- Elaborato n. 29: Progetto: Studio illuminotecnico;
- Elaborato n. 30: Progetto: Valutazione di compatibilità idraulica:
  - Parere idraulico Consorzio di Bonifica – Relazione idraulica
  - Allegato 1: All. 3 - Planimetria rete acque meteoriche;
  - Allegato 2 : All. 4 - Profili, sezioni e particolari dei manufatti.

Gli edifici e le opere di urbanizzazione oggetto del presente P. di L. potranno essere attuati anche attraverso la presentazione di una D.I.A. in quanto gli elaborati del presente P. di L. contengono precise disposizioni piano - volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, tali da poter dare attuazione ai suddetti interventi tramite D.I.A., ai sensi dell'art. 22 del



D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”, aggiornato al Decreto Legislativo del 27 dicembre 2002 n. 301.

Tutti gli interventi dovranno in ogni caso rispettare le prescrizioni e le disposizioni del P.R.G. vigente e del Regolamento Edilizio per quanto riguarda il metodo di misurazione degli elementi geometrici, gli indici urbanistici, i parametri edilizi e quant'altro non espressamente precisato negli elaborati del presente Piano di Lottizzazione.

Gli interventi edilizi sono subordinati alla stipula della Convenzione, fermi restando gli obblighi previsti nello schema di convenzione stesso facente parte integrante del Piano di Lottizzazione.

Si precisa che nello schema di convenzione è stato inserito lo Schema di Atto Unilaterale d'Obbligo proposto dalle Ditte Lottizzanti assieme a quelle della lottizzazione C2RS 2. Tale Atto Unilaterale d'Obbligo, ha lo scopo di risolvere le eventuali problematiche legate al fatto che la lottizzazione C2RS 3 ha come unica possibilità di accesso la viabilità di progetto prevista nella lottizzazione C2RS 2, con accesso su via Villabona.

Questo Atto Unilaterale d'Obbligo è stato sottoposto all'attenzione dell'Avvocatura civica, che ha avvallato la necessità di regolare gli impegni reciproci per l'attuazione di entrambe le lottizzazioni mediante questo istituto.

Il presente P. di L., adottato con delibera di Giunta Comunale n. 34 del 01/02/2013, completo di tutti gli atti relativi, è stato depositato a disposizione del pubblico per dieci giorni consecutivi e precisamente dal 21/02/13 al 03/03/13 presso la Direzione Sviluppo del Territorio – Ufficio Urbanistica del Comune di Venezia, nella sede di Mestre, Viale Ancona 63.

Dell'eseguito deposito è stata data immediata notizia al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune e mediante affissione di manifesti.

Durante il periodo di deposito e nei successivi venti giorni, e precisamente entro il 23/03/2013, i proprietari degli immobili potevano presentare opposizioni mentre chiunque poteva presentare osservazioni al suddetto P. di L.

Entro la data del 23/03/2013 non sono pervenute né osservazioni né opposizioni, né sono pervenute osservazioni nei giorni seguenti, almeno fino alla data del protocollo del presente provvedimento.



Con nota Prot. gen. n. 305815/2013, depositata agli atti presso l'ufficio Procedure Urbanistiche, è stato chiesto il parere alla Municipalità di Marghera e la stessa con deliberazione n. 15 del 22/07/2013, allegata in copia alla presente Relazione Istruttoria come **“allegato C”**, ha espresso Parere Favorevole.

Si fa presente che la Corte Costituzionale con Sentenza n. 58 del 25 marzo 2013 (G.U. n. 14 del 03 aprile 2013), ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'articolo 40, comma 1, della Legge Regionale del Veneto del 6 aprile 2012, n. 13 (Legge finanziaria regionale per l'esercizio 2012), nella parte in cui aggiunge la lettera a) del comma 1-bis all'art. 14 della legge della Regione Veneto 26 giugno 2008, n. 4 (Disposizioni di riordino e semplificazione normativa - collegato alla legge finanziaria 2007 in materia di governo del territorio, parchi e protezione della natura, edilizia residenziale pubblica, mobilità e infrastrutture), che, tra l'altro dettava disposizioni in merito all'assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), di Piani e Programmi.

A seguito dell'intervenuta Sentenza, si applicano quindi le disposizioni di cui al Decreto Legislativo 03 aprile 2006, n. 152 “Norme in materia ambientale”, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale il 14 aprile 2006, n. 88 e in particolare con il combinato disposto degli articoli 6 e 7.2 del medesimo Decreto Legislativo, si prescrive che la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), riguardi i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, la cui approvazione compete alle regioni e province autonome o agli enti locali;

La sopravvenuta pronuncia da parte della Corte Costituzionale ha pertanto determinato l'obbligo di acquisire, prima dell'approvazione del presente Piano di Lottizzazione, il parere da parte della Commissione V.A.S. Regionale sulla Verifica di assoggettabilità alla VAS che è stata prodotta dagli istanti.

Tale documentazione, trasmessa dalle Ditte con nota prot. gen. n. 224154 del 17 maggio 2013, è stata inviata dalla Servizio scrivente alla Commissione Regionale Vas con nota prot. gen. n. 228125 del 21 maggio 2013.

La Commissione Regionale Vas, con Parere Motivato n. 88 del 25 luglio 2013 allegato in copia alle N.T.A del presente P. di L., non ha assoggettato alla procedura V.A.S. il Piano in oggetto, in quanto gli



interventi previsti non determinano effetti significativi sull'ambiente, a condizione che siano ottemperate le prescrizioni previste.

Con riferimento alle sopra citate prescrizioni, si fa presente che il Piano ha già ottenuto, in merito alla valutazione di compatibilità idraulica, parere favorevole del Consorzio di Bonifica Acque Risorgive e che lo stesso viene allegato quale documentazione essenziale del Piano (elab. n. 30).

Tutto ciò premesso, al fine di garantire il rispetto delle citate prescrizioni, l'ufficio ha ritenuto di integrare l'elab. n. 24 "Norme Tecniche di Attuazione" nei seguenti termini:

- aggiungere, come ultimo capoverso dell'art. 14 (pag. 20 di 20), il seguente periodo: *"In sede di presentazione dei titoli edilizi si dovrà adempiere alle prescrizioni relative al Parere Motivato della Commissione Regionale Vas, n. 88 del 25 luglio 2013 allegato alle presenti N.T.A. (allegato F)."*
- aggiungere all'elenco degli allegati (pag. 20 di 20) il seguente allegato: *"F - Parere Motivato della Commissione Regionale Vas, n. 88 del 25 luglio 2013"*.
- aggiungere, alla fine dell'elaborato, il citato Parere della Commissione Regionale Vas, completo della seguente intestazione di pagina : *"Allegato F all'elab. 24 – N.T.A."*.

Considerato quanto sopra, vista la documentazione che costituisce il presente P. di L., questo ufficio ritiene che lo stesso sia procedibile per l'iter approvativo, in quanto contiene previsioni e garanzie tali da consentirne l'attuazione.

Il Dirigente  
Settore dell'Urbanistica Terraferma  
**Arch. Luca Barison**

**Allegati:**

- Allegato A** - Inquadramento C2RS n. 2, C2RS n. 3 e C2RS n. 5;
- Allegato B** - Tabella Comparativa capacità edificatorie e standard.
- Allegato C** - Parere della Municipalità PG.2013.325604 del 22/07/2013.