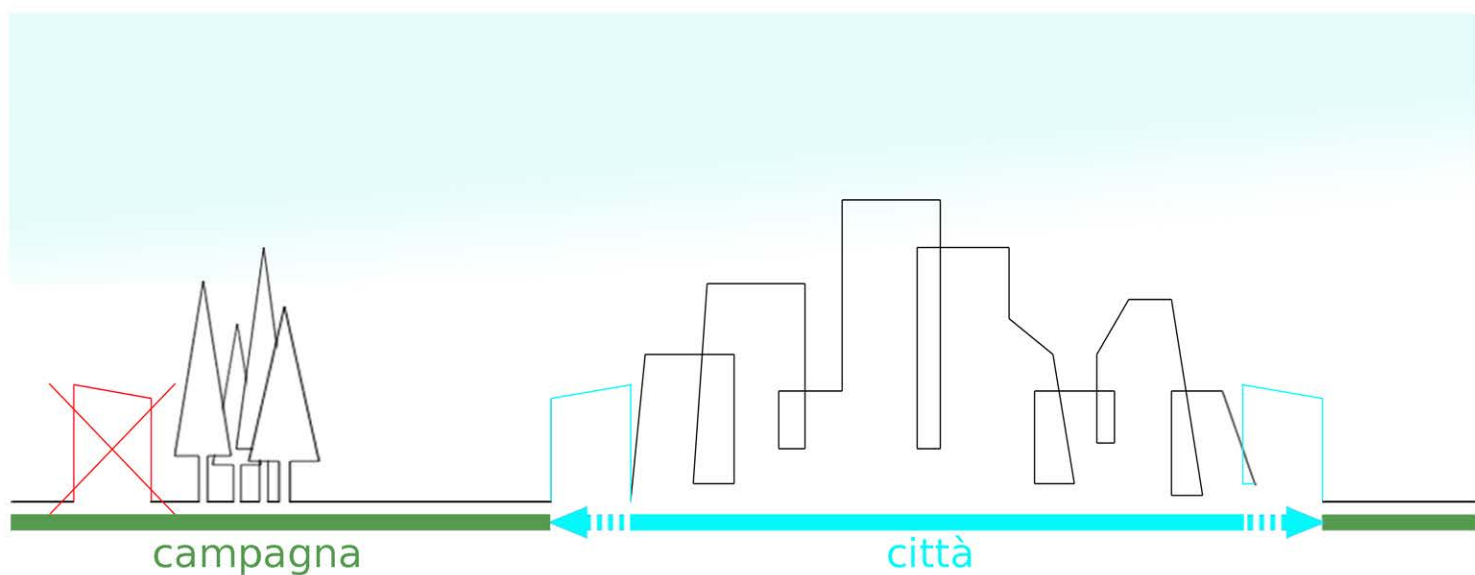


Variante n.45 al Piano degli Interventi
Interventi puntuali a sostegno
della residenza per le famiglie



allegato A
Controdeduzione alle osservazioni

RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI

Durante il periodo di pubblicazione della variante sono pervenute all'Amministrazione comunale n. 10 osservazioni, per la maggior parte riguardanti proposte non ammissibili in fase di adozione della variante stessa.

Otto di esse contestano i motivi dell'esclusione, una propone il cambio di destinazione d'uso ai fini residenziali di un annesso agricolo esistente (in luogo dell'edificazione richiesta precedentemente) e una, accolta in fase di valutazione, propone semplicemente una precisazione sulla dimensione effettiva del lotto.

Le otto osservazioni che contestano la valutazione si riferiscono a proposte non accolte sostanzialmente con la stessa motivazione: "non adiacente ad ambito di urbanizzazione consolidata".

La principale obiezione presente in tutte queste osservazioni riguarda proprio il concetto di ambito di urbanizzazione consolidata.

L'art. 2, comma 1, lettera a) della LR 14/2017 così definisce gli ambiti di urbanizzazione consolidata:

"L'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione, nonché le parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato e i nuclei insediativi in zona agricola. Tali ambiti di urbanizzazione consolidata non coincidono necessariamente con quelli individuati dal piano di assetto del territorio (PAT) ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera o), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11".

Tale definizione specifica che l'individuazione di detti ambiti deve avvenire attraverso la zonizzazione definita dagli strumenti di piano.

Di conseguenza sono state riportate all'interno di detti ambiti esclusivamente le ZTO destinate dallo strumento urbanistico alle funzioni individuate nell'art. 2 sopra citato.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 201 del 07/09/2017 il Comune di Venezia ha approvato l'individuazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata. Con successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 26/09/2019 tali ambiti sono stati espressamente confermati e sono diventati parte sostanziale della Piano di Assetto del Territorio (PAT).

Si è trattato quindi di una mera ricognizione effettuata sulla base delle indicazioni della suddetta legge regionale, escludendo qualsiasi valutazione discrezionale. Pertanto, le interpretazioni contenute nelle osservazioni in merito a quali dovrebbero essere i criteri per l'individuazione dell'ambito di urbanizzazione consolidata (ad esempio la presenza di uno o più edifici in zone territoriali omogenee definite dal piano come aree agricole) non sono ammissibili poiché basate esclusivamente sull'assetto fisico del territorio e non sulla strumentazione urbanistica vigente.

Altra richiesta presente in alcune osservazioni pervenute riguarda la possibilità di costruire in zona agricola in adiacenza ad una strada esistente.

A questo proposito si precisa che la presenza delle strade negli ambiti di urbanizzazione consolidata ("infrastrutture e viabilità" come da indicazioni regionali), non consente di ritenere ammissibili le proposte in esame.

Le nuove previsioni edificatorie proposte da questa variante consistono unicamente nell'estensione di ZTO residenziali individuate dal piano vigente ad aree adiacenti o prossime alla quale vanno estesi i relativi parametri urbanistici (distanze, altezze, ecc), nell'ottica di una minima ripermimetrazione del consolidato, così come definito dal PAT.

Le strade quindi, seppur ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata ex LR 14/2017, non sono certamente delle zone territoriali omogenee residenziali dotate di indici urbanistici estendibili alle aree oggetto di proposta e relativa osservazione. Diversamente sarebbe risultata possibile la costruzione in qualsiasi zona del territorio adiacente ad una strada esistente, in evidente contrasto con qualsiasi previsione urbanistica vigente e disposizione del PAT.

Un'ultima obiezione di carattere generale presente nelle osservazioni pervenute riguarda i concetti di adiacenza e prossimità rispetto agli ambiti di urbanizzazione consolidata.

Nell'avviso pubblico è stato utilizzato come criterio principale quello dell'“adiacenza” alle aree di urbanizzazione consolidata, integrandolo poi con il criterio della “prossimità”. Ciò solo al fine di poter estendere la selezione anche alle proposte di soggetti che si trovassero nella condizione di prossimità ad una ZTO residenziale individuata dal piano vigente, separata solo da una strada esistente o da un fosso. Quindi una valutazione di “prossimità” limitata ad alcuni casi specifici ove risultasse comunque possibile estendere la zonizzazione del piano vigente, attribuendola al nuovo lotto, attraverso una modifica non sostanziale del perimetro del consolidato.

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI

N. OSS	N. PROT.	RIF. PROPOSTA	SINTESI DELL'OSSERVAZIONE	PARERE	MOTIVAZIONE
1	PG 2019/567239	120	L'osservazione contesta la motivazione espressa in fase di valutazione, ovvero la non adiacenza ad un ambito di urbanizzazione consolidata.	NON FAVOREVOLE	Si rimanda a quanto espresso nella relazione di controdeduzione che precisa come è avvenuta l'individuazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata e specifica il concetto di adiacenza/prossimità agli stessi. Tuttavia questa proposta si colloca in un ambito, Via Vicentino a Trivignano, dove altri 6 proponenti hanno manifestato la stessa esigenza configurandosi quindi nel complesso come richiesta di nuova lottizzazione. Tale tipo di richiesta dovrebbe essere trattata con strumenti diversi dall'avviso pubblico in oggetto.
2	PG 2019/0619112	5	L'osservazione contesta la motivazione espressa in fase di valutazione, ovvero la non adiacenza ad un ambito di urbanizzazione consolidata.	NON FAVOREVOLE	Si rimanda a quanto espresso nella relazione di controdeduzione che precisa come è avvenuta l'individuazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata e specifica il concetto di adiacenza/prossimità agli stessi.
3	PG 2019/0619140	4	L'osservazione contesta la motivazione espressa in fase di valutazione, ovvero la non adiacenza ad un ambito di urbanizzazione consolidata.	NON FAVOREVOLE	Si rimanda a quanto espresso nella relazione di controdeduzione che precisa come è avvenuta l'individuazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata e specifica il concetto di adiacenza/prossimità agli stessi.
4	PG 2019/638067	24	L'osservazione diversamente da quanto previsto nella proposta originaria (che non è stata accolta) chiede il cambio di destinazione d'uso ai fini residenziali di un annesso agricolo esistente.	NON FAVOREVOLE	L'osservazione presenta una proposta diversa rispetto a quella presentata con l'avviso pubblico che non può essere accolta, in quanto trattasi di annesso agricolo esistente da trasformare; analoghe proposte pervenute attraverso l'avviso pubblico non sono state accettate poiché non pertinenti con i contenuti dell'avviso stesso.
5	PG 2019/0636321	42	Trattasi di proposta già accolta in fase di adozione della variante, rispetto alla quale si fornisce una precisazione sulla dimensione effettiva del lotto (da 592mq a 1092mq).	FAVOREVOLE	Essendo l'intero lotto ricadente all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata (DGC 201 del 7/09/2017) e quindi ininfluenza in termini di consumo di suolo e considerato che la capacità edificatoria rimane invariata, si propone di accogliere la proposta, rettificando nella scheda n.42 la dimensione del lotto da 592mq a 1092mq.
6	PG 2019/0644716	55	L'osservazione contesta la motivazione espressa in fase di valutazione, ovvero la non adiacenza ad un ambito di urbanizzazione consolidata.	NON FAVOREVOLE	Si rimanda a quanto espresso nella relazione di controdeduzione che precisa come è avvenuta l'individuazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata e specifica il concetto di adiacenza/prossimità agli stessi. Tuttavia questa proposta si colloca in un ambito, Via Vicentino a Trivignano, dove altri 6 proponenti hanno manifestato la stessa esigenza configurandosi quindi nel complesso come richiesta di nuova lottizzazione. Tale tipo di richiesta dovrebbe essere trattata con strumenti diversi dall'avviso pubblico in oggetto.

N. OSS	N. PROT.	RIF. PROPOSTA	SINTESI DELL'OSSERVAZIONE	PARERE	MOTIVAZIONE
7	PG 2019/0646240	35	L'osservazione contesta la motivazione espressa in fase di valutazione, ovvero la non adiacenza ad un ambito di urbanizzazione consolidata.	NON FAVOREVOLE	Si rimanda a quanto espresso nella relazione di controdeduzione che precisa come è avvenuta l'individuazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata e specifica il concetto di adiacenza/prossimità agli stessi. Tuttavia questa proposta si colloca in un ambito, Via Vicentino a Trivignano, dove altri 6 proponenti hanno manifestato la stessa esigenza configurandosi quindi nel complesso come richiesta di nuova lottizzazione. Tale tipo di richiesta dovrebbe essere trattata con strumenti diversi dall'avviso pubblico in oggetto.
8	PG 2020/0006674	27	L'osservazione contesta la motivazione espressa in fase di valutazione, ovvero la non adiacenza ad un ambito di urbanizzazione consolidata.	NON FAVOREVOLE	Si rimanda a quanto espresso nella relazione di controdeduzione che precisa come è avvenuta l'individuazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata e specifica il concetto di adiacenza/prossimità agli stessi.
9	PG 2019/588387	56	L'osservazione contesta la motivazione espressa in fase di valutazione, ovvero la non adiacenza ad un ambito di urbanizzazione consolidata.	NON FAVOREVOLE	Si rimanda a quanto espresso nella relazione di controdeduzione che precisa come è avvenuta l'individuazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata e specifica il concetto di adiacenza/prossimità agli stessi. Tuttavia questa proposta si colloca in un ambito, Via Vicentino a Trivignano, dove altri 6 proponenti hanno manifestato la stessa esigenza configurandosi quindi nel complesso come richiesta di nuova lottizzazione. Tale tipo di richiesta dovrebbe essere trattata con strumenti diversi dall'avviso pubblico in oggetto.
10	PG 2019/588425	58	L'osservazione contesta la motivazione espressa in fase di valutazione, ovvero la non adiacenza ad un ambito di urbanizzazione consolidata.	NON FAVOREVOLE	Si rimanda a quanto espresso nella relazione di controdeduzione che precisa come è avvenuta l'individuazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata e specifica il concetto di adiacenza/prossimità agli stessi. Tuttavia questa proposta si colloca in un ambito, Via Vicentino a Trivignano, dove altri 6 proponenti hanno manifestato la stessa esigenza configurandosi quindi nel complesso come richiesta di nuova lottizzazione. Tale tipo di richiesta dovrebbe essere trattata con strumenti diversi dall'avviso pubblico in oggetto.