



**Recepimento della proposta di Accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 tra Comune di Venezia e Venmar s.r.l per la riqualificazione e lo sviluppo a scopi residenziali e produttivi dell'area "ex Sky-Venmar", lungo via Malamocco al Lido di Venezia, località Terre Perse.
Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione della variante n. 92 al Piano degli Interventi e della variante al Piano di Classificazione Acustica.**

Allegato 1 – Controdeduzioni alle Osservazioni

1. RELAZIONE INTRODUTTIVA

Con delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 2 febbraio 2023, è stata adottata la variante al Piano degli Interventi n. 92.

La delibera e i relativi allegati sono stati depositati a disposizione del pubblico dal 15 febbraio 2023 al 17 aprile 2023, data di scadenza per la presentazione delle osservazioni.

Entro i termini stabiliti dall'avviso di pubblicazione e fino alla data di stesura del presente documento, è pervenuta la seguente osservazione:

1. Comitato Ambientalista Altro Lido - PG/2023/187336 del 17/04/2023

L'osservazione è depositata presso l'Ufficio Procedure Urbanistiche dell'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile. Il testo integrale è riportato in fondo al presente documento.

2. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

SINTESI OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE	PARERE
<p>1.1 Si sostiene che il proponente dovrebbe rinunciare al contenzioso con il Comune di Venezia prima dell'approvazione della Variante o quantomeno prima della sottoscrizione dell'accordo.</p>	<p>Il contratto preliminare di compravendita dell'area "ex-Sky", siglato dal proponente e da Ive, all'art.8 prevede già che la rinuncia avvenga dopo l'approvazione della Variante e prima della stipula del contratto definitivo, come evidenziato nella premessa della delibera di adozione. Considerato che la Società dovrà acquistare l'area per avere titolo per sottoscrivere l'Accordo, ne consegue che al momento della sottoscrizione la Società avrà già rinunciato al contenzioso.</p>	<p>Contrario</p>
<p>1.2 Si chiede di assoggettare l'ambito territoriale oggetto della delibera a PUA, e, precisamente a Piano di Recupero, con le modalità e i contenuti previsti dall'art. 19 della L.R. 11/2004.</p>	<p>Il progetto interessa due ambiti per i quali lo strumento urbanistico vigente non prescrive alcuna pianificazione attuativa, trattandosi di zona di completamento (ZTO B1 e D) già urbanizzata. L'Accordo prevede una riduzione della capacità edificatoria complessiva dei due lotti, una diversa organizzazione delle funzioni negli ambiti ad uso privato e la realizzazione di una fascia alberata a parcheggi lungo via Malamocco. Essendo tali aspetti già adeguatamente disciplinati dall'Accordo e considerata la semplicità delle opere di urbanizzazione, non si rileva alcuna necessità di assoggettare gli interventi a pianificazione attuativa, aggravando immotivatamente il procedimento.</p>	<p>Contrario</p>
<p>1.3 Partendo dalla richiesta di assoggettamento a PUA, l'osservazione fornisce indicazioni dettagliate su come debbano essere calcolati gli standard.</p>	<p>Le opere di urbanizzazione ritenute utili e necessarie sono state precisamente individuate nell'Accordo, con una valutazione di merito coerente con il progetto di riqualificazione delle aree e con il contesto in cui sono inserite. Aree già individuate, peraltro, come zone di completamento dallo strumento urbanistico vigente e, in buona parte, già edificate (attività produttiva esistente), non assoggettabili alla disciplina degli standard riguardante le zone di espansione.</p> <p>I meccanismi di calcolo degli standard proposti nell'osservazione riguardano in parte la pianificazione generale e, in parte, quella attuativa, e non si applicano al caso in esame.</p>	<p>Contrario</p>

3. OSSERVAZIONI

Osservazione n. 1 Comitato Ambientalista Altro Lido – PG/2023/187336 del 17/04/2023

L'OSSERVAZIONE È ARTICOLATA IN 3 PUNTI, CHE SI RIPORTANO A SEGUIRE.

Osservazione n. 1.1 - Condizioni preliminari alla stipula dell'accordo

Si rileva una contraddizione di fondo nella richiesta della Venmar s.r.l., cioè quella di proporre un progetto unitario dell'ambito territoriale, costituito dall'area di proprietà Venmar e dall'area adiacente gravata da un contratto preliminare di vendita alla stessa Venmar, mantenendo le stesse destinazioni d'uso previste dal P.I., anche se modificando la loro localizzazione all'interno dell'intero ambito, in pendenza di un ricorso al TAR Veneto della Venmar s.r.l. che riteneva "la nuova destinazione residenziale dell'area confinante potesse compromettere e limitare l'attività produttiva esercitata".

Sarebbe corretto e opportuno che la società Venmar, interessata direttamente dalla proposta progettuale oggetto della presente variante n. 92, ritirasse il suo contenzioso con il Comune prima dell'approvazione consiliare dello strumento urbanistico o quantomeno che il Comune condizionasse la propria sottoscrizione dell'accordo di pianificazione a detta rinuncia al contenzioso da parte di Venmar srl.

Osservazione n. 1.2 - Assoggettamento a Piano di Recupero

La delibera di C.C. in questione dispone di "recepire la proposta di accordo ex art.6 della L.R. n. 11/2004 per la riqualificazione e lo sviluppo a scopi residenziali e produttivi dell'area ex Sky-Venmar ...", motivando che l'area Sky è inutilizzata e versa da numerosi anni in stato di abbandono. Vi è quindi la necessità di una riqualificazione complessiva dell'ambito.

Le ragioni di rilevante interesse pubblico, che sono indispensabili per l'applicazione dell'art.6 della L.R. 11/2004 sono, pertanto, individuate nello stato di degrado dell'area Sky, mentre l'intervento appare sostanzialmente un intervento privato non indirizzato per un interesse collettivo, anche se sono previste opere pubbliche, che in ogni caso costituirebbero opere di urbanizzazione dovute al Comune.

Il perimetro degli ambiti urbani degradati da assoggettare ad interventi di riqualificazione urbana sono individuati e disciplinati dal P.I. con apposita "scheda norma" contenente precise indicazioni, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 14/2017, che al comma 4, lettera a) demanda all'approvazione di uno strumento ordinario come il piano attuativo, ai sensi degli articoli 19 e 20 della legge regionale n. 11/2004, per l'attivazione degli interventi di riqualificazione urbana. Data la natura degli interventi previsti è desumibile che lo strumento più idoneo sia il piano di recupero di cui all'articolo 28 della legge n. 457/1978.

È evidente che gli interventi previsti nella proposta contenuta nell'Accordo non possono essere attuati con un Progetto Unitario (P.U.), ma, devono attuarsi con un vero piano attuativo. Le stesse NTGA del P.I. vigente prescrivono all'art.10.1 lettera b) che "Gli interventi volti a destinare il compendio immobiliare o parte dello stesso ad insediamenti privati, ovvero volti a por fine - frazionandola - all'unità funzionale e/o dominicale del compendio medesimo sono invece soggetti alla preventiva approvazione di uno SUA, secondo quanto prescritto dalle N.T.S.A. per la specifica area.", ancora all'art. 71 relativo agli "Ambiti soggetti a progetto unitario", comma 1.3 delle NTSA è prescritto che: "Gli interventi comportanti demolizione e ricostruzione promossi da soggetti privati sono subordinati alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero, di iniziativa pubblica o privata. Su istanza della proprietà, il Comune provvederà a dichiarare l'area zona di degrado ai sensi dell'art. 27 l. 457/78."

Pertanto, si chiede di assoggettare l'ambito territoriale oggetto della delibera a PUA, e, precisamente a Piano di Recupero, con le modalità e i contenuti previsti dall'art. 19 della L.R. 11/2004.

Osservazione n. 1.3 - Assoggettamento a Piano di Recupero

I dati riportati nella documentazione di progetto non consentono di verificare in modo plausibile e preciso se vengono applicate correttamente le disposizioni dell'art. 31 L.R. 11/2004, relative al dimensionamento prescritto per le aree e i servizi pubblici o di uso pubblico (standard urbanistici).

Nelle aree di nuova realizzazione residenziale sono previsti 30 mq di aree pubbliche o di uso pubblico per abitante insediato o da insediare (corrispondenti a 150 mc residenziali per abitante teorico). Il PUA deve contenere almeno la dotazione minima di aree a standard primario, generalmente costituito da spazi per parcheggi pubblici (art. 41-quinques, comma 8 e 9, della Legge 1150/1942), conteggiati nella dotazione minima di 2,5 mq per abitante insediato o da insediare, ai sensi dell'art. 3, comma 2, lett. d), del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, in aggiunta ai parcheggi di pertinenza privata, esclusi dal computo del calcolo degli standard urbanistici, definiti in mq 1 per ogni dieci metri cubi di costruzione (art. 41-sexies Legge 1150/1942), e, da spazi a verde pubblico attrezzato nella misura di almeno mq 3 per abitante teorico da insediare (art. 31, comma 2, lettera e) L.R. 11/2004). Le aree per gli standard urbanistici secondari, se non sono realizzabili entro l'ambito del PUA, devono essere individuati e conferiti in altre zone del P.I., o, in alternativa, devono essere acquisite dall'A.C. previa monetizzazione del relativo valore determinato in base al corrispettivo indennizzo espropriativo, determinato ai sensi del D.P.R. 327/01.

Per i nuovi insediamenti industriali, l'art. 31 della L.R. 11/2004 prescrive una dotazione minima di aree a standard pari a mq 10 ogni 100 mq di superficie delle singole zone (superficie territoriale St). Da evidenziare, inoltre, che l'art. 57.3 delle NTSA della V.P.R.G. per l'isola del Lido (vigente P.I.) prevede per le aree produttive un indice di copertura fondiaria (Sc/Sf) non superiore al 50%.

Per gli insediamenti commerciali, l'art. 31 della L.R. 11/2004 prescrive una dotazione di aree per servizi a parcheggio e verde pubblico/privato ad uso pubblico pari al 100% di superficie orda di pavimento (Slp). Anche per i nuovi insediamenti industriali e per gli insediamenti commerciali, nel caso in cui si accerti l'impossibilità di realizzare le previste dotazioni di parcheggi pubblici all'interno del perimetro del P.U.A. devono essere acquisite nelle zone individuate dal P.I., o, in alternativa monetizzate.

Pertanto, considerato che il progetto della proposta di Accordo prevede che venga realizzata una superficie lorda di mq 4.867 a destinazione residenziale, mq 2.620 a destinazione produttiva e mq 1.888 a destinazione commerciale, dovrebbero essere prescritte per ciascuna destinazione le seguenti quantità di standard a spazio pubblico o di uso pubblico:

- Per le aree residenziali 30 mq/ab. teorico, di cui almeno 3 mq/ab. teorico di verde pubblico all'interno del perimetro di piano e 1 mq per ogni 10 mc di costruzione per parcheggi privati pertinenziali. Gli spazi a standard per servizi pubblici o di uso pubblico (calcolati nel modo seguente: mq 4.867 di Sl per 3 = 14.601 mc (volume): 150 mc per ab. teorico = 97 abitanti teorici x 30 mq) vengono, pertanto, calcolati in mq 2.910, di cui almeno mq 291 di verde pubblico o di uso pubblico all'interno del perimetro dell'area di piano.*
- Per l'area produttiva gli spazi a standard pubblico o di uso pubblico dovrebbero essere calcolati in mq. 262 (mq 2.620: 100 x 10);*
- Per l'area commerciale gli spazi a parcheggio e a verde pubblico o di uso pubblico dovrebbero essere calcolati in mq 1888 (100% superficie lorda di pavimento).*

Secondo i dati contenuti nella relazione progettuale, le aree a standard per servizi e spazi pubblici o di uso pubblico dovrebbero essere complessivamente calcolati in mq 5.060 (mq 2.910 + mq 262 + mq 1.888).

Poiché vengono realizzati e acquisiti al patrimonio pubblico a scomputo degli oneri di urbanizzazione mq 1.770 di spazi pubblici, rimangono da reperire mq 3.290 di superficie a standard che può essere monetizzata in base al corrispettivo valore d'esproprio dei terreni.

In conclusione, si desume che il progetto di Accordo non rispetti compiutamente le disposizioni legislative sulla quantità di spazi e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico, determinata dall'incremento del carico urbanistico dell'area.

Si chiede dunque una esaustiva verifica degli standard pubblici o di uso pubblico dovuti e gli adeguamenti del caso dovuti.