

**Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile**

**Settore Ufficio di Piano**

**Variante al Piano degli Interventi n. 90, relativa all'adozione di una nuova disciplina urbanistica per le aree decadute ai sensi dell'art. 18 comma 7 della Legge Regionale n. 11/2004 e delle aree PEEP del Piano di Zona decaduto. Controdeduzione alle osservazioni e approvazione.**

## **CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI**

**Oss. 1 - prot. 2024.070642 del 09.02.2024**

**Oss. 2 - prot. 2024.114228 del 06.03.2024**

**Oss. 3 - prot. 2024.114237 del 06.03.2024**

**Oss. 4 - prot. 2024.114466 del 06.03.2024**

**Oss. 5 - prot. 2024.122044 del 11.03.2024**

**Oss. 6 - prot. 2024.169049 del 08.04.2024**

**Oss. 7 - prot. 2024.211559 del 02.05.2024**

<b>OSSERVAZIONE N. 1</b> <b>Prot. 2024/070642 del 09.02.2024</b>	
<b>Sintesi osservazioni</b>	<b>Controdeduzioni</b>
<p>La scheda n.66 -D7-b1 ha attribuito alle aree la destinazione agricola F-sp ovvero "Bosco di Mestre" disciplinato dall'art. 38 del PAT;</p> <p>L'art.38 del PAT "Bosco di Mestre" prevede che "Il P.I. può individuare altre aree da attrezzare a bosco, preferibilmente tra quelle di cui al successivo art. 39, e definire le limitate attrezzature e funzioni compatibili con il "Bosco di Mestre", a sua integrazione, realizzabili anche come forma di compensazione".</p> <p>Il Piano degli Interventi come adottato riproduce le previsioni del Piano di Assetto del Territorio senza riconoscere alcuna forma di compensazione a favore della proprietà e senza alcuna considerazione della proposta presentata sin dal 2016 e valutata con DGC n.299/2016 pertinente e prioritaria, inerente la riqualificazione delle aree oggetto delle presenti osservazioni.</p> <p>Il P.I. deve prevedere, così come previsto dal PAT, forme di compensazione per le aree di espansione prima previste dal Piano Regolatore Generale e non confermate dal PAT, quali sono le aree in esame di proprietà della istante. Tali compensazioni possono trovare concreta attuazione con l'applicazione degli istituti di premialità tipici di tale strumento urbanistico (perequazione urbanistica, compensazione urbanistica etc), oppure attraverso forme di accordi ai sensi del citato art. 6 della LR 11/2004 finalizzati alla positiva definizione di eventuali contenziosi.</p> <p>Uguualmente deve definire le attrezzature e funzioni compatibili con il "Bosco di Mestre", a sua integrazione, realizzabili anche come forma di compensazione.</p> <p>Il Piano adottato – in difformità da quanto prefigurato in sede di approvazione del PAT- non contempla alcuna tale ipotesi.</p> <p>Inoltre in sede di adozione del P.I. sono stati approvati criteri per la presentazione di accordi e proposte di variante che non contemplano la possibilità di variazioni rispetto alle previsioni del PAT confermate dal P.I. escludendo perciò in radice le possibili compensazioni prefigurate in sede di approvazione del PAT.</p> <p>Ed escludono la praticabilità di compensazioni mediante gli strumenti della compensazione urbanistica e dei crediti edilizi per le aree di espansione non confermate dal PAT. L'esclusione dei suddetti strumenti – come stabilito nei criteri indicati – è a sua volta confermativa della pretermissione di quanto</p>	<p>L'area oggi individuata come Art.33 "area non pianificata" viene pianificata come ZTO di tipo E agricola, nelle specifico Area F-Sp che è una sottozona delle E2/E3, dando seguito alle "decisioni" del PAT che già l'aveva privata di ogni capacità edificatoria.</p> <p>Questa delibera, nella modalità perequativa, tratta tutte le aree allo stesso modo per cui, in questa fase, non si ritiene possibile prevedere una specifica destinazione d'uso per quelle aree, strategicamente classificate come non edificabili.</p> <p>Dato che il PAT, nei criteri delle controdeduzioni, ha stabilito che <i>"il PI dovrà valutare forme di compensazione, definendo le relative modalità di attuazione nelle condizioni temporali fissate dal PI stesso"</i>, lo strumento della compensazione rimane certamente utilizzabile ma a seguito di una specifica trattativa con l'A.C. necessaria a definire i contenuti della compensazione stessa utilizzando lo strumento dell'accordo pubblico/privato (Art. 6 L.R. 11/2004).</p> <p>Per quanto riguarda la proposta di cui alla nota 30.6.2017 prot. U/0022374 si rimanda alla sentenza del TAR Veneto 1969/2024 sul ricorso proposto dall'osservante avverso la delibera doi adozione della variante.</p>

stabilito nel PAT approvato in ordine alla compensazione dovuta per i casi - come l'attuale - di esclusione di aree di cui era previsto l'utilizzo edificatorio nel PRG e quindi a sua volta illegittimo per le stesse ragioni già fatte valere nella sede contenziosa.

**Per quanto sopra si chiede:**

che il Piano adottato sia integrato e corretto prevedendo per l'ambito di proprietà le compensazioni prefigurate in sede di approvazione del PAT attraverso lo strumento del credito edilizio e della compensazione urbanistica, ovvero mediante recepimento della proposta di cui alla nota 30.6.2017 prot. U/0022374.

**PARERE NON FAVOREVOLE**

<b>OSSERVAZIONE N. 2</b> <b>Prot. 2024/0114228 del 06.03.2024</b>	
<b>Sintesi osservazioni</b>	<b>Controdeduzioni</b>
<p>I proponenti, proprietari di due aree localizzate in via Passo Campalto, evidenziano che nella VPRG della Terraferma per tali aree era prevista la destinazione d'uso D/B, successivamente modificata dalla VPRG di Campalto, in C2 RS 124.</p> <p>Rilevano, inoltre, che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nell'area è presente un immobile attualmente utilizzato per un'attività artigianale-commerciale per la produzione di articoli da regalo e souvenir e l'area scoperta è utilizzata a parcheggio;</li> <li>-la proprietà ha comunicato, con CILA del 19.06.2023 l'avvio di lavori per il rinnovamento dell'immobile e delle aree scoperte;</li> <li>- nella Variante n. 90 è prevista la destinazione d'uso "area agricola, ZTO E o area verde ZTO Vp, per la vicina proprietà della Società "Petromar srl", dove attualmente sono presenti immobili produttivi per i quali la stessa Società sta dando avvio a lavori di straordinaria manutenzione, avendo già concluso l'iter di bonifica dell'area esterna.</li> </ul> <p><b>Per quanto sopra si chiede:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-il ripristino della destinazione indicata nella VPRG della Terraferma che prevedeva, per i lotti oggetto di richiesta, la ZTO D/B.</li> </ul>	<p>L'area oggetto della presente osservazione è classificata dal vigente strumento urbanistico come zona C2 RS 124 soggetta a PUA obbligatorio per il quale non è mai stato approvato alcun strumento attuativo.</p> <p>La destinazione D/B è precedente al 2004, anno di approvazione della VPRG per la Terraferma.</p> <p>In coerenza con i principi della delibera consigliare l'area è stata riclassificata come ZTO VP (Verde privato).</p> <p>Qualsiasi tipo di classificazione diversa da quella proposta sarebbe quindi attribuibile solo a seguito di una variante puntuale, modalità che si discosta totalmente dai criteri e principi generali della variante, stabiliti al fine di non creare disparità di trattamento tra tutti i soggetti proprietari delle aree interessate da decadenza in base all'art. 18 comma 7 della L.R. 11/2004</p>
	<b>PARERE NON FAVOREVOLE</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 3</b> <b>prot. 2024.114237 del 06.03.2024</b>	
<b>Sintesi osservazioni</b>	<b>Controdeduzioni</b>
<p>L'area in questione è stata interessata dal Programma di Coordinamento Preventivo ("PCP") approvato con d.C.C. n. 21 del 31.03.2014 e convenzionato con atto del 08.07.2014, rep. n. 34480, racc. n. 27165 del notaio Albano Dalla Valle che, oltre ad una suddivisione in lotti, impegnava la Società e l'Amministrazione Comunale a mettere in atto, ciascuna per le proprie competenze, tutte le procedure necessarie affinché venissero approvati i progetti per le opere di urbanizzazione e le opere edilizie conformemente alle normative vigenti.</p> <p>Come contropartita impegnava l'osservante "a mettere a disposizione del Comune l'area destinata a Parcheggio di progetto, per una superficie complessiva di <b>3.786 (tremilasettecentottantasei) mq.,</b> ricadente in ambito destinato ad "Attrezzature di Interesse Comune (A)" e "Aree per verde attrezzato (parco, gioco) (V)", con l'impegno altresì "a realizzare un parcheggio in forma temporanea a titolo gratuito, funzionale al compendio scolastico e sportivo esistente e con accesso da via Penello".</p> <p>Quest'ultima obbligazione veniva adempiuta dalla società interessata.</p> <p>Non è invece stato approvato nessuno Strumento Urbanistico Attuativo come previsto nella convenzione sottesa al PCP sopra citato.</p> <p><b>Per quanto sopra si chiede:</b></p> <p>il ripristino della destinazione urbanistica già riportata dal PRG quale area "Nucleo 7 - Terraglio-Est" - Z.T.O. C2 n. 21, riguardante un ambito che comprende due lotti tra quelli inseriti nel PCP.</p> <p>Lo scrivente dichiara inoltre la propria disponibilità alla sottoscrizione di un Accordo Pubblico-Privato finalizzato alla revisione delle carature urbanistiche come peraltro già inoltrato con bozza di progetto del 08/02/2022.</p>	<p>Tutte le aree sono state interessate dal citato PCP che non si configura come strumento attuativo ma come "individuazione di lotti da assoggettare a strumento attuativo". Dato atto che tale strumento non è contemplato ne nella normativa regionale (LR 11/2204) ne in quella comunale (NT del P.I. per la terraferma) come Strumento Urbanistico Attuativo, la sua approvazione non ha escluso la decadenza prevista all'Art. 8 comma 7 della L.R. 11/2004 che è intervenuta <i>ex lege</i> per tutte le aree per le quali non era stato approvato uno Strumento Urbanistico Attuativo come nel caso qui evidenziato.</p> <p>L'A.C. nel definire la politica sulle cosiddette "aree decadute" si è posta questo problema individuando una possibile soluzione attraverso una politica generale che propone due modalità operative diverse a seconda che dette aree ricadessero o meno all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata.</p> <p>Nello specifico l'ambito della C2-RS 71, ricadendo entro gli AUC, è stato individuato come Strumento Urbanistico Attuativo da ripianificare riproponendo la scheda di piano della C2-RS 71 nella sua interezza.</p> <p>Per l'ambito della C2 21 PEEP, suddivisa in due ambiti distinti, "Occidentale" e "Centro-Orientale", sono state invece fatte due considerazioni diverse in base ai criteri stabiliti dal presente provvedimento.</p> <p>La parte Occidentale è stata già ri-pianificata in sede di approvazione del PAT, rendendola non trasformabile individuandola come "in contrasto" con le strategie di sviluppo del territorio dello strumento. Il presente provvedimento attua quindi la disposizione del PAT che l'aveva già individuata come "area non pianificata" nel P.I. e privata anche di qualsivoglia potenzialità edificatoria non avendola contemplata nelle "linee preferenziali di sviluppo insediativo".</p> <p>La Variante riclassifica quindi l'area come Zona E agricola.</p> <p>La parte Centro-Orientale invece, dato atto della decadenza del Piano di zona per l'Edilizia Residenziale Pubblica (approvato con delibera di CC in data 28/10/2002 con una vigenza stabilita per legge di 18 anni, scaduto in data 22/04/2021, rendendone di conseguenza inefficaci le previsioni di sviluppo), è stata sì riclassificata come Zona E agricola ma lasciando inalterata la previsione del PAT che la individua come "linee preferenziali di sviluppo insediativo".</p>

	<p>Questo perché se si reiterasse la previsione di PEEP sarebbe necessario riapportare il vincolo preordinato all'esproprio su tutta l'area. La scelta quindi è stata quella di ripianificarla come Zona E agricola, demandando allo strumento dell'Accordo pubblico/privato (Art 6 LR 11/2004) il suo possibile sviluppo, proprio per eliminare qualsiasi previsione di PEEP di iniziativa pubblica.</p> <p>Pertanto tale area ovvero la parte Centro-Orientale (nello specifico quella individuata nell'Allegato 2, escludendo quindi la parte contenuta nell'Allegato 3 - Aree di sviluppo non compatibili con il PAT) rientra in quelle ove sarà possibile intervenire tramite Accordo pubblico/privato ai sensi dell'Art. 6 della L.R. 11/2004.</p>
	<b>PARERE NON FAVOREVOLE</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 4</b> Prot. 2024/0114466 del 06.03.2024	
<b>Sintesi osservazioni</b>	<b>Controdeduzioni</b>
<p>L'osservante, proprietario dell'area classificata con ZTO C2RS 116 e attualmente ricompresa tra le aree decadute con destinazione d'uso prevista ZTO E3.2, rileva che la Amministrazione Comunale non ha tenuto conto della sottoscrizione di alcuni Atti, che prevedevano diversi impegni tra cui la cessione di aree (già avvenuta). Rileva inoltre di avere inviato una proposta di trasformazione relativa all'area stessa, senza però raggiungere il perfezionamento della pratica.</p> <p><b>Per quanto sopra chiede:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-il ripristino della destinazione urbanistica C2RS 116, così come riportata nella VPRG della Terraferma,</li> <li>-in subordine, il ripristino parziale della stessa motivato dalle cessioni già intervenute.</li> </ul> <p><b>(Note d'ufficio:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-nell'Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto il 18/05/2024, all'art. 6 è riportato: "...il presente atto è espressamente condizionato:- all'emanazione da parte del Comune di Venezia entro il 3 dicembre 2010 (termine essenziale) di tutti gli atti che si renderanno necessari per la realizzazione dell'intervento edilizio in questione; in particolare, tra l'altro è subordinato alla approvazione del PDL riferito alla C2RS 116 ed alla sottoscrizione della relativa convenzione."</li> <li>-Allegato n.1 della Var.90: schede nn.23 e 27, destinazione prevista: ZTO E3.2)</li> </ul>	<p>L'osservazione si riferisce a un atto unilaterale d'obbligo del 2009 nel quale gli osservanti si impegnano a cedere all'Amministrazione Comunale un'area facente parte di una zona destinata a sviluppo residenziale (C2-RS 116). A seguito dell'avvenuta cessione a titolo gratuito (Atto del 18/11/2009 rep. 121981 Notaio Candiani) non si è mai perfezionato quanto definito nell'atto d'obbligo, ovvero l'<i>"emanazione degli atti necessari alla realizzazione dell'intervento di lottizzazione della C2-RS 116"</i> e il mantenimento della capacità edificatoria prevista dallo stesso.</p> <p>Il progetto originario per la trasformazione di quest'area è stato presentato tardivamente e modificato varie volte fino all'ultima proposta del 15/11/2019, integrata poi con la documentazione completa (prima non presente) il 13/12/2019.</p> <p>Il progetto presentato non si è quindi potuto perfezionare in quanto, alla data della presentazione della documentazione, era già sopravvenuta la decadenza (prevista ex lege dall'art.18 comma 7 L.R. 11/2004) delle previsioni di trasformazione contenute nel Piano degli Interventi per l'area in oggetto.</p> <p>Nel PAT l'area C2-RS 116 è comunque individuata come "linee preferenziali di sviluppo insediativo", confermandone la natura edificabile. Per realizzare l'intervento sarà però necessario ricorrere allo strumento dell'accordo pubblico privato (modalità prevista da questo provvedimento), nella definizione del quale verranno tenuti in debita considerazione gli impegni contenuti nell'atto d'obbligo.</p> <p>Si esprime quindi parere <b>NON FAVOREVOLE</b> alla reiterazione pedissequa e immediata dello strumento in quanto renderebbe sperequativa la decisione nei confronti di altre aree con problemi analoghi.</p>
	<b>PARERE NON FAVOREVOLE</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 5</b> <b>Prot. 2024/0122044 del 11.03.2024</b> <b>(fuori termine)</b>	
<b>Sintesi osservazioni</b>	<b>Controdeduzioni</b>
<p>Il proponente rileva che l'area dove è prevista la ZTO DRU 5, è stata esclusa dalla pianificazione della Variante al Piano degli Interventi n. 90.</p> <p><b>Per quanto sopra si chiede che:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sia inserita tra le Aree Decadute all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata in quanto la stessa ricade negli ambiti di urbanizzazione consolidata zonizzata con la ZTO DRU che prevedeva l'attuazione attraverso un SUA mai approvato;</li> <li>- venga ripianificata confermando le destinazioni d'uso del PI vigente demandando ad uno specifico SUA qualsiasi modifica alla destinazione d'uso di piano.</li> </ul>	<p>L'area relativa alla presente osservazione si localizza lungo via Martiri della Libertà ed è classificata come ZTO D/RU (zona di ristrutturazione urbanistica soggetta a PUA) per il quale non è mai stato approvato uno specifico strumento attuativo.</p> <p>L'area è stata, inoltre, oggetto di alcune puntuali varianti (Variante al Piano degli Interventi n. 49 e procedura di SUAP ditta "Carraro Mercedes") che di fatto ne hanno snaturato l'unitarietà prevista dalla Variante al PRG per la Terraferma, modificandone già in parte la zonizzazione.</p> <p>In virtù di tali considerazioni l'Amministrazione ha reputato di non confermare la ZTO DRU (già parzialmente modificata) ma di demandare ad una eventuale successiva variante puntuale al Piano degli Interventi la pianificazione di tale ambito valutando in modo più dettagliato le specifiche dinamiche in atto e le potenzialità urbanistiche della stessa, anche in relazione agli interventi già realizzati nel compendio, oggetto di possibile accordo pubblico/privato (art.6 LR 11/2004).</p>
	<b>PARERE NON FAVOREVOLE</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 6</b> <b>Prot. 2024/0169049 del 08.04.2024</b> <b>(fuori termine)</b>	
<b>Sintesi osservazioni</b>	<b>Controdeduzioni</b>
<p>Il proponente, proprietario di un terreno di 1.100 mq all'interno della ZTO classificata come C2 RS 61, rileva che nel 2020 il Comune ha rilasciato alla ditta Keystone srl, proprietaria di alcune aree confinanti con il lotto in oggetto, un Permesso di Costruire per un nuovo intervento ai sensi del "Piano casa". Afferma, inoltre, che tale Permesso di Costruire lo ha penalizzato in quanto ritiene che abbia reso inedificabile il lotto di proprietà. Per questo motivo ha presentato ricorso al TAR chiedendo l'annullamento del titolo edilizio.</p> <p><b>Per quanto sopra si chiede che:</b>  il lotto di proprietà venga classificato con ZTO C1.1.</p>	<p>L'area classificata C2 RS 61, sottoposta a PUA obbligatorio, non è mai stata oggetto di uno specifico Piano di Lottizzazione e pertanto rientra tra le "aree decadute esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata" per le quali l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di attribuire una destinazione agricola (ZTO E) o area verde privato (ZTO Vp come nel caso di specie), mantenendo la previsione del PAT come "linee preferenziali di sviluppo insediativo".</p> <p>Questa scelta pianificatoria, obbligata per legge (Art. 18 comma 7 L.R. 11/2004), è stata estesa a tutti gli ambiti interessati da previsioni decadute, definendo quindi una politica generale che tratta tutti i casi in egual maniera.</p> <p>L'area di proprietà dell'osservante quindi, pur "declassata" nel PI ad area a Verde Privato, non è stata resa inedificabile in quanto rientra tra quelle con possibilità di sviluppo insediativo per le quali è possibile proporre all'Amministrazione Comunale uno specifico Accordo di Pianificazione finalizzato allo sviluppo della stessa.</p> <p>Invero relativamente al Permesso di Costruire rilasciato alla ditta Keystone srl si evidenzia che lo stesso è stato rilasciato in applicazione della Legge Regionale 32/2013 (c.d. "Piano Casa") in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, ovvero in deroga all'obbligo di realizzare gli interventi edilizi assoggettandoli a specifico PUA. L'attribuzione di una capacità edificatoria utilizzando i benefici del cosiddetto "Piano Casa" non va comunque ad inficiare in nessun modo la potenziale quantità edificatoria dei rimanenti lotti facenti parte del compendio ex C2-RS 61, trattandosi di una deroga prevista una tantum.</p>
	<b>PARERE NON FAVOREVOLE</b>

<b>OSSERVAZIONE N. 7</b> <b>Prot. 211559 del 02.05.2024</b> <b>(fuori termine)</b>	
<b>Sintesi PEC</b>	<b>Controdeduzioni</b>
<p>Il proponente nella prima comunicazione chiede, in quanto proprietario di un lotto ricadente all'interno del perimetro della C2-43 Cà Brentelle (PEEP), che <i>"le aree con previsione attuativa PEEP decaduta ricomprese negli Ambiti di urbanizzazione consolidata siano riclassificate a zona residenziale"</i>, riferendo poi la stessa richiesta, nella seconda comunicazione, allo specifico terreno di proprietà.</p>	<p>Il proponente, in modalità non prevista dalla procedura urbanistica relativa alla presente variante, presenta una comunicazione che si rifà ad una precedente osservazione alla deliberazione di Giunta Comunale n.39 del 02/03/2023 (non soggetta ad osservazioni) riguardante solo l'"Avvio della fase di concertazione e partecipazione" alla delibera in oggetto.</p> <p>La comunicazione, nonostante l'errata modalità di presentazione e la presentazione fuori termine di due mesi rispetto al periodo previsto dalla pubblicazione, viene comunque controdedotta in quanto ritenuta osservazione attinente al procedimento in corso.</p> <p>La richiesta va in netto contrasto con la politica definita dall'Amministrazione Comunale che, per non assegnare diritti edificatori ad aree sulle quali le previsioni di sviluppo sono rimaste inattuare per vent'anni, ha fatto la scelta di assoggettare le aree ad una regolamentazione diversa che prevede comunque una potenzialità edificatoria ma definibile solo attraverso un accordo pubblico/privato, in modo da mantenere il controllo sull'utilizzo delle quantità di <i>"carico insediativo aggiuntivo"</i> previste per ogni Ambito Territoriale individuato dal PAT.</p>
	<b>PARERE NON FAVOREVOLE</b>