

Resp. Istrutt.: geom. Luca Trabulio  
Resp. Proc.: arch. Alberto Nardo

## ISTRUTTORIA TECNICA

In applicazione dell'art. 30 della L.R. n° 11 del 23/04/2004 e s.m.i.  
e della delibera di giunta provinciale n° 2005/6 del 11/01/2005  
(atto di indirizzo relativo all'esercizio del potere di annullamento).

### DATI GENERALI

Richiesta di esercizio dei poteri di annullamento pervenuta al:

- prot. prov. n° 73322 del 10/08/2012 (ID 634);

**Ditta esponente:** Coordinamento delle associazioni ambientaliste del Lido;

**Provvedimenti Comunali oggetto di segnalazione:**

Deliberazione della Giunta Comunale di Venezia n° 239 del 31/05/2012 con la quale è stato approvato il Piano di Recupero dell'ex Colonia di Cà Roman a Pellestrina.

**Comune di:** Venezia

**L'esponente lamenta in sintesi le seguenti violazioni:**

- 1) Non risulta alcun esito di verifica di assoggettabilità alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) del piano con riferimento a quanto disposto dall'art. 12 del D.Lgs 152/2006 "*Testo Unico Ambientale*" ed alla procedura indicata dalla DGRV n° 791/2009
- 2) Contrasto con il PAT adottato con D.C.C. n° 5 del 30-31/01/2012, in particolare l'art. 42 delle N.T.A.;
- 3) Contrasto con la Variante Generale al PRG per l'Isola di Pellestrina approvata con la DGRV n° 3886 del 2009;
- 4) Illegittima applicazione dell'art. 11, comma 2, della L.R. 61/85;
- 5) Il Piano ammette durante la fase di realizzazione dell'intervento l'utilizzo delle risorse idriche di falda mediante il ripristino di due pozzi artesiani presenti sul luogo quindi vi è il contrasto con l'art. 60 delle NTA del PALAV che in attuazione alla Legge Speciale per Venezia (art. 3 L. 171/1973) vieta i prelievi d'acqua di falda;
- 6) Contrasto con il PTCP della Provincia di Venezia, in particolare con gli artt. 24 e 29, in quanto il Piano di Recupero non prevede la conservazione delle macchie boscate presenti sull'area in questione;
- 7) Errato calcolo delle cubature edilizie consentibili in quanto le nuove cubature sono consentite nel limite del "pari volume" degli edifici demoliti, le cubature degli edifici esistenti e di quelli di progetto sono calcolate in modi diversi:
  - per gli edifici esistenti le cubature sono calcolate con riferimento agli atti abilitativi degli stessi;
  - per i nuovi edifici la quota zero è calcolata all'altezza di m 1,60 sul medio mare IGM;
- 8) Errato calcolo delle cubature degli edifici esistenti in quanto la variante al PRG, alla scheda n° 19 consente la "ristrutturazione edilizia con abbattimento degli edifici e ricostruzione, di pari volume, secondo criteri costruttivi e tipologici coerenti con le destinazioni d'uso previste nelle aree ora edificate", mentre sono stati conteggiati anche edifici per i quali è stata rilasciata la sanatoria il 10 maggio 2005;

- 9) Vizio di pubblicazione del provvedimento di adozione del Piano per il mancato rispetto delle disposizioni introdotte con l'art. 5, comma 6, del D.L. 70/2011 convertito nella Legge 106/2011 al fine di "semplificare l'accesso di cittadini ed imprese agli elaborati tecnici allegati agli atti di approvazione degli strumenti urbanistici", con tale norma è stato introdotto il comma 1-bis all'art. 32 della L. 69/2009 che dispone l'obbligo per le amministrazioni comunali di pubblicare nei rispettivi siti informatici "gli elaborati tecnici allegati alle delibere di adozione o approvazione degli strumenti urbanistici", ciò non è avvenuto per il PdR adottato di cui trattasi;

**soggetti interessati dal Piano di Recupero:**

- ditta: Cà Roman s.r.l.;
- progettisti: arch. Giovanna Mar, arch. Gian Paolo Mar;

**Richieste integrazioni/chiarimenti al Comune di Venezia con:**

- nota prot. prov. n° 76729 del 24/08/2012;

**Documentazione trasmessa dal Comune con:**

- nota prot. com. n° P.G. 2012/366520 datata 04/09/2012 pervenuta al prot. prov. n° 79198 del 04/09/2012 con i relativi allegati;

**VALUTAZIONI ISTRUTTORIE:**

Rispetto ai punti segnalati e dall'esame della documentazione trasmessa dal Comune di Venezia si rileva quanto segue:

**punto 1)**

Il Comune, come peraltro evidenziato nella nota comunale pervenuta al prot. prov. n° 79198 del 04/09/2012, ha agito nel rispetto dell'art. 14 della L.R. 4/2008 (modificato dalla L.R. 13/2012) che detta disposizioni transitorie nelle more dell'entrata in vigore di una specifica normativa regionale in materia di VAS di cui ai decreti legislativi 16 gennaio 2008, n. 4 "*Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 recante norme in materia ambientale*" e 3 aprile 2006, n. 152 "*Norme in materia ambientale*". L'art. 14 c. 1-bis alla lettera a) stabilisce infatti che "*La verifica di assoggettabilità alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) doveva essere effettuata qualora i piani urbanistici attuativi (PUA) di piani urbanistici generali non assoggettati a Valutazione ambientale strategica (VAS) e gli accordi di programma, sono sottoposti a VAS, solo nel caso in cui prevedano progetti o interventi sul territorio riconducibili agli elenchi contenuti negli Allegati II, III e IV della parte II del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152*". Nel caso in esame il P.d.R. non ricade nel suddetto elenco e stando alle disposizioni dell'art. 14 c. 1-bis della L.R. 4/2008 non è assoggettabile a VAS. L'eventuale violazione se vi fosse riguarderebbe comunque norme in materia ambientale (D.Lgs 152/06) e quindi non propriamente norme in materia urbanistico-edilizia, solo per quest'ultime la provincia può esercitare i poteri di annullamento ai sensi dell'art. 30 della L.R. 11/04.

**punto 2)**

La carta delle trasformabilità del PAT (tav. 4a.10) individua l'area attigua dell'ex colonia come "*Aree di riqualificazione e/o riconversione*" normate dall'art. 29 NTA del PAT.

Inoltre la carta delle trasformabilità-Valori e Tutele del PAT (tav. 4b.10) individua l'area dell'ex colonia come "*Isola ad elevata naturalità*" normata dall'art. 42 NTA del PAT.

Il Piano di Recupero risulta congruente con i suddetti articoli della NTA del PAT sia perché il P.d.R. conferma le previsioni del P.R.G. vigente sia perché dalle conclusioni della VINCA si evince che l'intervento non comporta incidenze significative sui siti di natura 2000.

**punto 3)**

Il Piano di Recupero risulta conforme alla Variante Generale al PRG per l'Isola di Pellestrina approvata con la DGRV n° 3886 del 2009.

La tavola B2.8 della V.P.R.G. individua un unico ambito unitario soggetto a P.d.R. comprendente sia l'area edificata dell'ex colonia, sia l'area precedentemente inedificata, senza alcuna distinzione. La tavola B1.8 individua con specifica grafia l'area inedificata, classificandola al contempo come "ambito di alta valenza naturalistica" e "ambito di riconversione funzionale", seppur in sede di approvazione della Variante la Regione ha stabilito di stralciare le tavole B1 che però "possono assumere puro ruolo di elaborati interpretativi e di valore ermeneutico" e quindi prive di qualsivoglia contenuto prescrittivo.

**punto 4)**

L'applicazione dell'art. 11, comma 2, della L.R. 61/85 che prevede: *"Rispetto al Piano regolatore generale gli strumenti urbanistici attuativi, possono prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10 per cento e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi."*, risulta corretta in quanto la scelta di inserire alcune unità edilizie a margine dell'area degli ex orti deriva principalmente dalla volontà di ridurre la concentrazione edificatoria per consentire l'asservimento ad uso pubblico dell'area in cui insistono i bunker della II<sup>a</sup> Guerra Mondiale.

**punto 5)**

Non si tratta di nuova attivazione, ma di ripristino di due pozzi esistenti. Proprio a maggior garanzia del rispetto dell'art. 60 del PALAV il Comune ha ritenuto di integrare l'art. 6 dello schema di convenzione del P.d.R. con il comma 5 che stabilisce quanto segue: *"Prima dell'effettiva riattivazione dei due pozzi esistenti, la Parte Attuatrice dovrà presentare una relazione tecnica redatta da un professionista abilitato, che dimostri che non vi sono rischi di tipo idrogeologico o di modifica della composizione chimica della falda superficiale, con possibili conseguenze sulla conservazione degli habitat del sito Natura 2000"*.

**punto 6)**

Le indicazioni del PTCP vengono rispettate in particolare rispetto di quanto indicato dagli articoli n. 24 e n. 29 delle NTA del PTCP in quanto l'area in oggetto ricade in zona classificata dal PTCP come *"Biotopo"* e come *"Macchia Boscata"* (parte). E dalla documentazione prodotta, in particolare dalla VINCA allegata alla DGC n° 460/2011 di adozione del P.d.R., emerge che l'intervento non incide negativamente sulla qualità ambientale.

Inoltre si fa presente che le prescrizioni del comma 8 dell'art. 24 delle NTA non si applicano alle isole abitate della laguna di Venezia e comunque che l'art. 29 *"Macchie boscate"* delle NTA non contiene prescrizioni.

**punto 7)**

I conteggi delle cubature degli edifici esistenti risultano essere state eseguite secondo le modalità indicate nelle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al P.R.G. per l'Isola di Pellestrina. In particolare l'art. 4.1.5 stabilisce quanto segue: *"ai fini della determinazione del volume degli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., fa fede la quantità rilevabile dall'atto abi(li)tativo dell'edificio stesso"*.

Le cubature e le altezze degli edifici di progetto sono state calcolate secondo le modalità indicate agli articoli 4.1.5 e 4.1.6 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al P.R.G. per l'Isola di Pellestrina.

La quota 0,00 di progetto è stata considerata secondo le indicazioni dell'art. 8 della NTA del P.d.R. ad un'altezza di +1,60 ml sul medio mare individuato dalla cartografia IGM.

**punto 8)**

Nel calcolo delle cubature degli edifici esistenti sono stati correttamente conteggiati anche gli edifici per i quali è stata rilasciata la sanatoria edilizia in data 10 maggio 2005, ai sensi della L. 47/85, in quanto alla data di adozione della variante, avvenuta con delibera n° 76 del 16/02/2005, gli edifici erano già esistenti e solo successivamente sono stati legittimati.

**punto 9)**

L'articolo 5, comma 6, del D.L. n. 70/2011, convertito poi in Legge n. 106/2011, va a modificare l'art. 32 della L. 69/2009 introducendo il comma 1-bis che stabilisce quanto segue :” *1-bis. Per le finalità di cui al comma 1, gli elaborati tecnici allegati alle delibere di adozione o approvazione degli strumenti urbanistici, nonché delle loro varianti, sono pubblicati nei siti informatici delle amministrazioni comunali, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica*”. Nello specifico la L. 69/2009 riguarda “*Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile*”. Si ritiene dunque che le eventuali violazioni alle disposizioni del suddetto comma 1-bis debbano essere sanzionate secondo quanto stabilito dal “*Codice dell'amministrazione digitale*” e dai collegati decreti legislativi volti a modificare il Codice.

**CONCLUSIONI:**

Si ritiene quindi che la Deliberazione della Giunta Comunale di Venezia n° 239 del 31/05/2012 con la quale è stato approvato il Piano di Recupero dell'ex Colonia di Cà Roman a Pellestrina sia conforme alle prescrizioni dello strumento urbanistico e al regolamento edilizio, o comunque non in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia.

E ai sensi dell'art. 30 della L.R. 11/2004 e della D.G.P. n° 6/2005 si ritiene non ricorrano i presupposti per avviare il procedimento di contestazione e predisporre quindi la conseguente determina dirigenziale di archiviazione del procedimento.

Mestre-Venezia, 26 settembre 2012

Il Tecnico Istruttore

Geom. Luca Trabuo



Il Responsabile del Procedimento

Arch. Alberto Nardo

