



GIUNTA COMUNALE
ASSESSORE GIANFRANCO VECCHIATO

*Urbanistica
Edilizia privata
Edilizia convenzionata*

Venezia, 20-02-2007

Al Consigliere comunale Raffaele Speranzon

e per conoscenza

Al Presidente del Consiglio comunale

Al Capo di Gabinetto del Sindaco

Al Vicesegretario Generale

**Oggetto: risposta all'interrogazione nr. d'ordine 671 (Nr. di protocollo 4) inviata il 01-01-2007 con
oggetto: Nuovo edificio in viale san marco a Mestre**

L'area oggetto dell'intervento interessato dalla interrogazione ha, secondo la Variante al P.R.G. per la Terraferma approvata con D.G.R.V. n. 3905/2004, la destinazione urbanistica di Z.T.O. di tipo B, Sottozona di completamento soggetta a Progetto Unitario (P.U.) di comparto, per cui gli interventi previsti sono regolamentati dall'art. 14 delle N.T.S.A. che prevede, per tale ambito:

- una Sup. Territoriale di mq. 2880;
- la cessione al Comune di mq. 1730;
- una capacità edificabile massima, conseguente alla citata cessione, di mq. 960 di Sp.;
- il rilascio dell'atto abilitativo ad edificare subordinato alla sottoscrizione di una convenzione relativa alla cessione delle aree al Comune.

La cessione prevista per l'area in questione va ad incrementare l'area attrezzata già ceduta a confine con la presente, denominata "area Calzavara", oggetto di analogo procedimento convenzionato, eseguito in attuazione del P.R.G. precedente alla Variante attualmente in vigore.

La Regione Veneto, con la citata Delibera n. 3905/2004, ha approvato la Variante al P.R.G. per la Terraferma con "modifiche d'Ufficio" ai sensi dell'art. 45 della L.R. n. 61/1985 tranne che per alcune parti, relative a previsioni cartografiche e normative, che sono state invece oggetto di "proposte di modifica" ai sensi dell'art. 46 della stessa L.R.

Da una verifica effettuata dalla Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia, il testo della citata D.G.R.V. non riporta alcuna prescrizione o richiesta di chiarimento, cui il Comune di Venezia dovesse fornire risposta entro termini di legge, in merito alla sottozona B/PU n. 15.1 le cui previsioni sono pertanto entrate in vigore con l'esecutività di detta deliberazione e cioè 15 giorni dopo la sua pubblicazione sul B.U.R. n. 131 del 21.12.2004.

L'intervento edilizio in questione è stato richiesto, dalla ditta proprietaria dell'area, con domanda di Permesso di Costruire del 29.03.2005 prot. n. 2005.123319.

La convenzione prescritta dall'art. 14 delle N.T.S.A., stipulata in data 29.11.2005 e trascritta in data 19.12.2005, prevede tra l'altro, all'art. 3, la cessione dell'area di mq. 1730 al Comune di Venezia ed il possesso della stessa da parte della ditta cedente fino all'agibilità dell'edificio oggetto della domanda di P. di C.

Nel corso del procedimento istruttorio relativo alla domanda di P. di C., è stata rilevata, su segnalazione della Direzione Ambiente, la necessità di effettuare una bonifica nell'area oggetto di intervento. Ciò ha comportato la sospensione del rilascio di tale atto abilitativo che potrà avvenire solo dopo la conclusione di detta bonifica.

Ciò premesso, relativamente ai quesiti posti dall'interrogazione:

1) Il Comune di Venezia non ha interloquito con la Regione Veneto relativamente alle previsioni riguardanti la sottozona B/PU n. 15.1, dopo l'approvazione della D.G.R.V. n. 3905/2004, in quanto detta deliberazione non conteneva in merito alcuna proposta di modifica (ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 61/1985) ovvero prescrizione (ai sensi dell'art. 45 della L.R. n. 61/1985).

2) Le previsioni del P.R.G. relative alle "sottozone di completamento soggette a Progetto Unitario (P.U.) di comparto", riguardano, in genere, forme di compensazione, legate alla cessione di aree utili alla realizzazione del sistema degli spazi pubblici attrezzati in ambito urbano, che consentono di evitare la decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio. Nel caso specifico l'area destinata a B/PU n. 15.1 risultava soggetta a vincolo preordinato all'esproprio dal 1962. Tale tipo di scelta (analogo a quella relativa alle Z.T.O. di tipo C2RS e più volte confermata da determinazioni del C.C.)

consente l'ottenimento di una serie di aree da attrezzare a verde al Demanio Comunale a fronte delle difficoltà, da parte dell'A.C., nel poter reperire le risorse necessarie agli espropri entro i tempi che l'attuale legislazione pone come termine perentorio per la decadenza dei vincoli di pubblica utilità.

3) Sulla base di quanto stabilito dalla convenzione che regola l'intervento in questione, l'area ceduta al Comune di Venezia dovrà essere consegnata libera da persone e cose e pertanto tutti i costi di smantellamento delle opere di cantiere, comprese quelle rese necessarie per eseguire la bonifica dell'area oggetto dell'intervento edilizio, nonché il trasporto alle discariche autorizzate dei materiali di risulta, saranno a totale carico della ditta convenzionata esecutrice dell'intervento.

4) Il collegamento temporaneo con via Vespucci risulta essere frutto di una autorizzazione della Provincia di Venezia messo in atto per evitare l'accesso dei mezzi di cantiere da via Diedo. Tale accesso dovrà essere smantellato, con il ripristino delle relative aree interessate, con la conclusione dell'operatività del cantiere stesso.

5) La tutela delle proprietà circostanti l'intervento in questione (recinzioni, stato di natura degli scoperti, strutture edilizie, incolumità dei residenti e degli ospiti) così come la sicurezza nel cantiere, sono un onere e una responsabilità a carico dei soggetti titolari dell'intervento, del tecnico strutturista della direzione di cantiere e della direzione lavori. Si segnala, a tale proposito, che prima dell'inizio dei lavori vi è l'obbligo del "deposito dei calcoli strutturali relativi alle opere in cemento armato o strutture metalliche" presso l'ufficio Cementi Armati della Direzione Sviluppo del Territorio e Edilizia, sito presso la sede di via Ulloa n. 1 Marghera. I contenuti di tali elaborati, che sono soggetti alla possibilità di visura da parte di chiunque ne faccia richiesta di accesso, comprendono gli elementi conoscitivi dei caratteri geologici dei terreni, su cui si sviluppano gli interventi edilizi, e non sono soggetti ad alcuna verifica di merito da parte dall'A.C. in quanto responsabilità diretta del tecnico strutturista che li firma.

Assessore Gianfranco Vecchiato