

ORIGINALE

CITTA' DI
VENEZIA



DIREZIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO ED EDILIZIA

Il Dirigente di Area
Arch. Vincenzo de Nitto

ALL. ALLA DELIB. G.C. N° 617 DEL 21 DIC. 2012

Approvazione del "Piano di recupero di iniziativa privata - V.P.R.G. per la Laguna e per le isole minori: Scheda n. 12 Isola di Tessera".

Adottato con delibera di Giunta Comunale n. 229 del 24 maggio 2012

Allegato A

Controdeduzioni alle osservazioni

- Scheda Controdeduzioni
- Copia Osservazioni

CentroDoc



VE329

0561.02.3.0.00.1 - VE329

strumento

V.P.R.G. per la laguna e per le isole minori. S

elaborato

Allegato A

fase / rev

documento

controdedu / 0 All. A - Controdeduzioni

comune di venezia - urbanistica - centro documentazione



OSSERVAZIONE 1
PG/2012/0317977 del 26.07.2012



Osservazione n. 1

Proponente: Società Tessaglia S.r.l. - Mestre.

Oggetto: Modifica dell'art. 5, comma 3 delle N.T.A. e della tavola 11.

SINTESI

La Società proprietaria dell'area chiede che tra le destinazioni d'uso previste dal Piano di Recupero sia inserita la "Residenza", omessa per "mero errore di trascrizione".

Chiede, pertanto, di modificare l'art. 5, comma 3 delle N.T.A. e la tavola 11, con l'inserimento di tale ulteriore destinazione, limitatamente alla seguente categoria:

A Residenza A1 alloggi (o abitazioni)

(art. 7 – Definizioni: destinazioni d'uso delle N.T.G.A. della V.P.R.G. per la Laguna e per le isole minori)

CONTRODEDUZIONE

La Variante al P.R.G. per la Laguna e per le isole Minori, nella Scheda n. 12 "Isola di Tessera" (parte normativa), prevede le seguenti destinazioni d'uso: "Residenza, attrezzature collettive, strutture ricettive, pubblici esercizi". Pertanto, si esprime parere favorevole all'inserimento della residenza fra le destinazioni ammesse.

PARERE: FAVOREVOLE

Di conseguenza, si propone di modificare gli elaborati del Piano di Recupero nel modo seguente.

Norme Tecniche di Attuazione

L'art. 5, comma 3, delle N.T.A. del Piano di Recupero di seguito riportato:

"3. Gli usi previsti per gli edifici sono:

- Ricettivo*
- Pubblici esercizi*
- Servizi (cavana, depositi e altri servizi funzionali all'attività ricettiva e di pubblico esercizio)"*

viene modificato come segue:

"3. Gli usi previsti per gli edifici sono:

- Residenza*
- Ricettivo*
- Pubblici esercizi*
- Servizi (cavana, depositi e altri servizi funzionali all'attività ricettiva e di pubblico esercizio)"*

Dopo il comma 3 del citato art. 5 viene inserito il seguente nuovo comma:



- “4. La destinazione “Residenza” di cui al precedente comma 3°, è riferita alla lettera A dell’art. 7 delle N.G.T.A. della V.P.R.G. vigente, e precisamente:
- Residenza: A1 alloggi (o abitazioni)”

Di conseguenza, viene aggiornata la numerazione dei commi successivi dell’art. 5.

Schema di Convenzione

Nello Schema di Convenzione, in fondo al comma 2 dell’art. 3, viene aggiunto il seguente periodo:

“Considerato che il dimensionamento dello standard e la relativa monetizzazione sono stati calcolati in riferimento alla destinazione ricettiva, con una dotazione di 1 mq/mq di Sp, essi dovranno essere rideterminati nel caso in cui la Parte Attuatrice, in sede di presentazione dei progetti finalizzati all’acquisizione dei titoli abilitativi, ritenga di destinare gli immobili, o parte di essi, a residenza. In questo caso, lo standard da monetizzare per la parte residenziale dovrà essere pari a 30,5 mq/abitante teorico.”

Inoltre, si ritiene necessario adeguare il calcolo della monetizzazione con i nuovi importi unitari comunicati dalla Direzione Progettazione ed Esecuzione Lavori, con nota PG/2012/143038 del 02.04.2012, per le opere a parcheggio, e dalla Direzione Ambiente e Politiche Giovanili – Settore Tutela del Verde Pubblico e del Suolo, con nota PG/2012/340379 del 13.08.2012, per le aree a verde.

Si riporta di seguito il testo completo dell’art. 3 – Monetizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella versione adottata e nella versione modificata:

“1. Poiché all’interno del P. di R. non sono reperibili aree per servizi idonee per dimensione e caratteristiche alla loro funzione, la Parte Attuatrice si impegna a versare, prima del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della denuncia di inizio attività, l’importo di €. 312.405,29 a titolo di monetizzazione integrale dei seguenti standard:

- mq. 879,50 a parcheggio;*
- mq. 879,50 a verde.*

L’importo della monetizzazione è costituito dalla somma del valore delle aree e del costo per il loro attrezzamento.

2. Il valore delle aree è calcolato in base al vigente Regolamento ICI Aree Fabbricabili, applicando al valore delle aree della fascia “Murano - fascia unica”, limitrofa alla zona in cui ricade il P di R., il coefficiente 0,9, per le aree sprovviste di opere di urbanizzazione primaria, e il coefficiente 0,7, per le aree la cui edificabilità è subordinata a convenzione obbligatoria o strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata.

Il costo per l’attrezzamento delle aree, determinato in base ai costi unitari stabiliti con note della Direzione Progettazione ed Esecuzione Lavori, PG/2012/143038 del 02.04.2012, per le aree a parcheggio e della Direzione Ambiente e Sicurezza del Territorio – Area della Sicurezza e della Salvaguardia del Suolo e Verde Pubblico, PG/2009/101351 del 06.03.2009, per le aree a verde, è il seguente:

- aree a parcheggio: 166,85 €/mq*
- aree a verde: 51,51 €/mq*

Di conseguenza l’importo totale della monetizzazione è pari a €. 312.405,29, di cui:

- valore area €. 120.357,66;*
- costo attrezzamento area €. 192.047,63.”*



viene modificato come segue:

"1. Poiché all'interno del P. di R. non sono reperibili aree per servizi idonee per dimensione e caratteristiche alla loro funzione, la Parte Attuatrice si impegna a versare, prima del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della denuncia di inizio attività, l'importo di €. 316.336,64 a titolo di monetizzazione integrale dei seguenti standard:

- mq. 879,50 a parcheggio;

- mq. 879,50 a verde.

L'importo della monetizzazione è costituito dalla somma del valore delle aree e del costo per il loro attrezzamento.

2. Il valore delle aree è calcolato in base al vigente Regolamento ICI Aree Fabbricabili, applicando al valore delle aree della fascia "Murano - fascia unica", limitrofa alla zona in cui ricade il P di R., il coefficiente 0,9, per le aree sprovviste di opere di urbanizzazione primaria, e il coefficiente 0,7, per le aree la cui edificabilità è subordinata a convenzione obbligatoria o strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata.

Il costo per l'attrezzamento delle aree, determinato in base ai costi unitari stabiliti con note della Direzione Progettazione ed Esecuzione Lavori, PG/2012/143038 del 02.04.2012, per le aree a parcheggio e della Direzione Ambiente e Politiche Giovanili – Settore Tutela del Verde Pubblico e del Suolo, con nota PG/2012/340379 del 13.08.2012, per le aree a verde, è il seguente:

- aree a parcheggio: 167,97 €/mq

- aree a verde: 54,86 €/mq

Di conseguenza l'importo totale della monetizzazione è pari a €. 316.336,64, di cui:

- valore area €. 120.357,66;

- costo attrezzamento area €. 195.978,99.

Considerato che il dimensionamento dello standard e la relativa monetizzazione sono stati calcolati in riferimento alla destinazione ricettiva, con una dotazione di 1 mq/mq di Sp, essi dovranno essere rideterminati nel caso in cui la Parte Attuatrice, in sede di presentazione dei progetti finalizzati all'acquisizione dei titoli abilitativi, ritenga di destinare gli immobili, o parte di essi, a residenza. In questo caso, lo standard da monetizzare per la parte residenziale dovrà essere pari a 30,5 mq/abitante teorico."

Di conseguenza vengono modificati i seguenti articoli:

Il comma 1 dell'art. 4 – Scomputo del contributo di urbanizzazione, di seguito riportato:

"1. La monetizzazione della quota attrezzamento delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 3, pari a €. 192.047,63 avviene a scomputo del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, fino alla concorrenza dell'importo dovuto, in applicazione delle vigenti tabelle, per i singoli atti abilitativi ad edificare (permesso di costruire o denuncia di inizio attività), restando comunque questi assoggettati al contributo di costruzione previsto dalla normativa vigente."

viene modificato come segue:

"1. La monetizzazione della quota attrezzamento delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 3, pari a €. 195.978,99 avviene a scomputo del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, fino alla concorrenza dell'importo dovuto, in applicazione delle vigenti tabelle, per i singoli atti abilitativi ad edificare (permesso di costruire o denuncia di inizio attività), restando comunque questi assoggettati al contributo di costruzione previsto dalla normativa vigente."

Il comma 1 dell'art. 7 – Garanzie, di seguito riportato:



"1. La Parte Attuatrice ha costituito, quale garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, polizza fidejussoria n. del, con l'Istituto, fino all'ammontare di €. 312.405,27 pari all'importo dovuto quale monetizzazione degli standard."

viene modificato come segue:

"1. La Parte Attuatrice ha costituito, quale garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, polizza fidejussoria n. del, con l'Istituto, fino all'ammontare di €. 316.336,64 pari all'importo dovuto quale monetizzazione degli standard."

Elaborati grafici

La Tavola 11 "Stato di Progetto. Assetto fisico – morfologico" viene modificata con l'inserimento della destinazione residenziale nella tabella delle destinazioni d'uso.



**COPIA
OSSERVAZIONE**



Direzione Sviluppo del Territorio
ed Edilizia

Direttore
Arch. O. Girotto

Settore
Servizi Amministrativi e
Convenzioni

Il Dirigente
Dott. Lorena Dei Rossi

Servizio
Affari Generali e Amministrativi

Responsabile di Servizio
Robert Campello

Sede di Mestre
Viale Ancona 59
30173-Mestre
Tel. 041 274.9876 - 9147 - 9168
Fax 041 274.9149
pu.urb@comune.veneziasrl.it
www.comune.veneziasrl.it/urbanistica

Direzione Sviluppo
del Territorio ed Edilizia

31 LUG 2012

NP 1031

Venezia,

Protocollo n.

V.P.R.G. per la laguna e per le isole minori. Scheda n. 12 - Isola di Tesserà.
Piano di recupero di iniziativa privata

Trasmissione osservazioni su strumento urbanistico.

Al Dirigente
Arch. Vincenzo de Nitto
Urbanistica - Venezia

Al Responsabile di Servizio
Pierpaolo Bullo
Urbanistica - Venezia

Trasmissione email

Per i successivi provvedimenti di competenza, si comunica che, a seguito dell'avvenuta pubblicazione dello strumento urbanistico indicato in oggetto, dal 02/07/2012 al 01/08/2012, risulta pervenuta durante il periodo previsto per la presentazione delle osservazioni la nota sotto indicata, pervenuta in data 26/07/2012 allo scrivente ufficio, che si trasmette in copia:

n. oss.	Prot. G.	Data	Ditta
1	2012.317977	26/07/2012	Tessaglia Srl

Il Responsabile del Servizio
-Robert Campello-

Tessaglia Srl



COMUNE DI VENEZIA

PG/2012/0317977 del 26/07/2012 ore 10,17

Mitt: TESSAGLIA SRL

Ass. Settore dell'urbanistica C S e isole

Classifica. XII.1 : Fascicolo : 17 del 2012



All'assessore all'Urbanistica del Comune di Venezia
prof. Ezio Micelli
SEDE

e p.c.
Al dirigente di settore – assessorato all'Urbanistica
architetto Vincenzo de Nitto
SEDE

Oggetto: Osservazioni al Piano Urbanistico attuativo di iniziativa privata – Variante al P.R.G. per la Laguna e le isole minori: Scheda 12 – Isola di Tessera, presentato dalla Società Tessaglia Srl, Mestre

In sede di stesura del PUA in oggetto, per mero errore di trascrizione, è stata omessa tra le destinazioni d'uso possibili quella residenziale, attuale destinazione d'uso dell'isola di Tessera, confermata anche, oltre a quella ricettiva, dalla Variante al PRG per la laguna e le isole minori. Trattandosi, come detto, di mero errore di trascrizione, presentiamo le seguenti

OSSERVAZIONI

1. Richiesta di modifica: dell'articolo 5, comma 3 delle NTA, con conseguente inserimento del comma 6, come segue:

3. Gli usi previsti per gli edifici sono:

- Residenza
- Ricettivo
- Pubblici esercizi
- Servizi (cavana, depositi e altri servizi funzionali all'attività ricettiva e di pubblico esercizio)

6. La destinazione "Residenza" di cui al precedente comma 3°, è riferita alla lettera A dell'art. 7 delle N.T.G.A. del PRG vigente. Essa si articola in:

- Residenza: A1 alloggi o abitazioni

2. Richiesta di modifica della tavola 11, con l'inserimento della destinazione "residenziale" accanto a quella "ricettiva", in tutti i casi in cui quest'ultima sia stata prevista

Cordiali saluti

Dott. Lorenzo Marinese
Amministratore Unico
Tessaglia S.r.l.

Sede legale: Via Pacinotti, 4 - 30175 Mestre Venezia

Società soggetta all'altrui attività di direzione e coordinamento - società a socio unico

Cap.soc. € 110.000,00 - i.v.

C.F. e Numero Registro Imprese di Venezia n.07305900156 - P.IVA 02424290274