



## MUNICIPALITA' CHIRIGNAGO ZELARINO

Deliberazione n° 9

**Oggetto: Parere sulla proposta di deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 13/02/2015 – “Prima fase dell'attività di pianificazione urbanistica a livello operativo dell'Amministrazione Comunale, a seguito dell'approvazione del PAT. Variante n. 4 al Piano degli Interventi, relativa alla modifica degli articoli: 8 -“sottozone B1, B2, B2.1, B3” comma 8.1.2, 11 “sottozone C1.1 e C1.4” comma 11.1.2, 44 – “Interventi sugli edifici esistenti nelle zone agricole” comma 44.5, delle NTSA della VPRG per la Terraferma, approvata con DGRV n. 3905/2004 e DGRV n. 2141/2008. Adozione”.**

Estratto dal registro delle deliberazioni del **CONSIGLIO DI MUNICIPALITA'**  
Sessione straordinaria – 1^ Convocazione – Seduta Pubblica

SEDUTA DEL 24 marzo 2015

CONSIGLIERI	PRESENTI	ASSENTI
ALLORINI Stefano	X	
BABATO Alessandro	X	
BACCOVICH Rinaldo		X
BALZANO Antonio		X
BIDOIA Francesca	X	
CENTAZZO Mirco	X	
CORO' Marco	X	
DE LAZZARI Emanuele	X	
ENZO Maurizio	X	
FAVARO Ferruccio	X	
FORCATO Ernesto	X	
MAUCERI Andrea	X	
NIERO Emanuela	X	
PADOAN Gabriele		X
SACCOMAN Giuseppe	X	
SECHET Raffaele		X
STOCCO Stefano	X	
ZAGO Adriana	X	
ZAMBOLIN Elisa	X	
Totale	15	4

PRESIEDE: Maurizio ENZO

PARTECIPA: Sandro DEL TODESCO FRISONE

**Oggetto: Parere sulla proposta di deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 13/02/2015 – “Prima fase dell’attività di pianificazione urbanistica a livello operativo dell’Amministrazione Comunale, a seguito dell’approvazione del PAT. Variante n. 4 al Piano degli Interventi, relativa alla modifica degli articoli: 8 -“sottozone B1, B2, B2.1, B3” comma 8.1.2, 11 “sottozone C1.1 e C1.4” comma 11.1.2, 44 – “Interventi sugli edifici esistenti nelle zone agricole” comma 44.5, delle NTSA della VPRG per la Terraferma, approvata con DGRV n. 3905/2004 e DGRV n. 2141/2008. Adozione”.**

## IL CONSIGLIO DELLA MUNICIPALITA’

A relazione del Componente l’Esecutivo con delega alla Pianificazione del Territorio, Programmazione e Progettazione Opere Pubbliche;

### Richiamati:

- il decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 avente per oggetto “Testo Unico delle Leggi sull’Ordinamento delle Autonomie Locali”
- lo Statuto del Comune di Venezia, art. 23 comma 2;
- il Regolamento Comunale delle Municipalità, art. 5, comma 1, lett. i) e art. 6 commi 1 e 2;

**Vista** la richiesta di parere della Direzione Sviluppo del Territorio prot. 95737 del 4/03/2015 sulla proposta deliberativa di competenza del Consiglio Comunale n71 del 13/02/2015 – “Prima fase dell’attività di pianificazione urbanistica a livello operativo dell’Amministrazione Comunale, a seguito dell’approvazione del PAT. Variante n. 4 al Piano degli Interventi, relativa alla modifica degli articoli: 8 -“sottozone B1, B2, B2.1, B3” comma 8.1.2, 11 “sottozone C1.1 e C1.4” comma 11.1.2, 44 – “Interventi sugli edifici esistenti nelle zone agricole” comma 44.5, delle NTSA della VPRG per la Terraferma, approvata con DGRV n. 3905/2004 e DGRV n. 2141/2008. ADOZIONE

### Premesso che:

- il Comune di Venezia è dotato di P.R.G. approvato con D.P.R. del 17.12.1962 (G.U. del 22.02.1963, n. 51);
- vista la complessità del territorio e le caratteristiche geo-morfologiche, socio-economiche e insediative di ambiti territoriali disomogenei tra loro (la Città Antica, la Terraferma, Porto Marghera, le Isole della laguna, i Litorali) l’amministrazione del Comune di Venezia ne ha successivamente aggiornato l’assetto pianificatorio attraverso la redazione di diverse e successive Varianti il cui insieme rappresenta il Piano Regolatore Generale vigente. In particolare il vigente assetto urbanistico per la Terraferma è riferito alla V.P.R.G. per la Terraferma, approvata con D.G.R.V. del 03.12.2004 n. 3905 e D.G.R.V. del 29.07.08 n. 2141;
- il Comune di Venezia ha in questo modo adeguato l’intera strumentazione urbanistica a quella di livello superiore regionale e, in particolare, al vigente Piano d’Area della Laguna e dell’Area Veneziana che, ai sensi dell’art. 55 delle proprie norme tecniche dispone che tale adeguamento

può avvenire “oltre che con un’unica Variante generale anche con più Varianti parziali le quali devono comunque riguardare singole tematiche o ambiti territoriali omogenei”;

- il Comune di Venezia è dotato di Regolamento Edilizio adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 in data 24.02.2003, successivamente approvato con deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 2311 in data 28.07.2009;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 30 e 31 gennaio 2012 il Comune di Venezia ha adottato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e il Rapporto Ambientale, corredato dalla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) e dalla Valutazione di Incidenza Ambientale (V.Inc.A.);
- il P.A.T. è stato approvato in data 30.09.2014 con la sottoscrizione, da parte del Comune e della Provincia di Venezia, del verbale della Conferenza di Servizi Decisoria convocata ai sensi dell’art. 15, comma 6, della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11;
- l’approvazione del P.A.T., ai sensi dell’art. 15, comma 6, della L.R. 11/2004, è stata ratificata dalla Provincia di Venezia con delibera di Giunta Provinciale del 10.10.2014, n. 12, pubblicata sul B.U.R.V. n. 105 del 31.10.2014, a cura della Provincia di Venezia;
- il P.A.T., ai sensi dell’art. 15, comma 7 della L.R. 11/2004, è divenuto efficace dal 15.11.2014 e il vigente P.R.G., ai sensi dell’art. 48, c. 5 bis della medesima L.R. 11/2004, ha assunto efficacia di Piano degli Interventi (P.I.) per le parti in esso compatibili;

### **Premesso inoltre che:**

con deliberazione del 05.12.2014, n. 98, il Commissario Straordinario per la gestione provvisoria dell’Ente, con attribuzione dei poteri spettanti al Consiglio, ha, tra l’altro, definito le fasi relative all’attività di pianificazione urbanistica a livello operativo dell’Amministrazione Comunale, a seguito dell’approvazione del P.A.T., individuando, ai sensi del c. 1 dell’art 18 della L.R. 11/2004, una prima fase, rivolta all’operatività della presente Amministrazione Comunale, volta alla risoluzione di problemi di carattere settorialmente e/o territorialmente parziale, quali:

-provvedimenti di adeguamento ad alcune specifiche direttive del P.A.T. indispensabili alla più efficace gestione attuale del P.I. ai sensi dell’art. 48, c. 5 bis, della L.R. 11/2004, relative ad aspetti non risolvibili attraverso i contenuti della citata delibera del Consiglio Comunale relativa alla compatibilità, alla compatibilità condizionata ed al contrasto tra i contenuti del P.R.G. vigente e quelli del P.A.T. approvato, ai sensi del c. 5 bis, dell’art. 48 L.R. 11/2004;

-provvedimenti di razionalizzazione, semplificazione e aggiornamento tecnico dell’apparato grafico, della zonizzazione e regolamentare della strumentazione urbanistica generale comunale;

-provvedimenti volti alla soluzione di contenziosi ovvero all’immediata acquisizione di benefici patrimoniali a favore dell’Amministrazione a seguito d’iniziative già da questa avviate prima dell’approvazione del P.A.T., anche attraverso l’attivazione di procedure, ai sensi dell’art. 6, “Accordi tra soggetti Pubblici e Privati” della L.R. 11/2004 e dell’art.11 “Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento” della Legge 7 agosto 1990, n. 241;

## Considerato che:

- il Comune di Venezia ha inibito, ad alcune attività extralberghiere nella Terraferma, di svolgere o ampliare la loro attività ricettiva extralberghiera di affittacamere, in ragione di una incompatibilità tra tali attività ricettive e la richiamata disciplina urbanistica vigente. In particolare nelle Z.T.O. di tipo C1 -Sottozone C1.1 e C1.4, disciplinate dalla vigente V.P.R.G. per la Terraferma, tra le destinazioni d'uso ammesse non sono ricomprese le "E6 strutture ricettive extralberghiere", di cui all'art. 8.2 delle N.T.G.A. della richiamata V.P.R.G.;
- ne sono scaturiti diversi giudizi avanti al T.A.R. del Veneto nei quali sono stati impugnati, oltre ai provvedimenti che hanno imposto la cessazione di tali attività, anche le citate norme urbanistiche, contestando l'interpretazione data dal Comune di Venezia, secondo cui la compatibilità urbanistica dell'attività extralberghiera nella Terraferma scaturisce dalla richiamata V.P.R.G. che ammetterebbe la destinazione d'uso E.6. "strutture ricettive extralberghiere", secondo le definizioni di cui all'art. 8.2 delle proprie N.T.G.A., in una limitata porzione del territorio comunale e, più precisamente, nelle zone urbanistiche territoriali omogenee B0.2 -B1 -B2 -B2.1 e B3, limitatamente alle nuove costruzioni e per l'ampliamento di quelle esistenti con tale destinazione nonché nel caso di ristrutturazione edilizia di interi edifici o parte di essi con destinazione d'uso non residenziale;
- il Comune di Venezia, a seguito delle sentenze del TAR del Veneto n. 0379/2014 e n. 90/2015, che hanno riconosciuto la sua corretta interpretazione rispetto all'attuale contenuto delle norme richiamate, dovrà necessariamente far cessare le attività esistenti di affittacamere, di Bed & Breakfast e di unità ammobiliate ad uso turistico, avviate dopo l'approvazione della citata Variante al P.R.G. per la Terraferma nelle Z.T.O. in cui, tra le destinazioni d'uso ammesse, non sono ricomprese le "E6 strutture ricettive extralberghiere";
- l'incompatibilità tra l'esistenza delle strutture ricettive extralberghiere e la disciplina delle destinazioni d'uso ammesse nelle Z.T.O. della Terraferma, riguarda, oltre che alle citate Z.T.O. di tipo C1, sottozone C1.1 e C1.4, anche:
  - -le Z.T.O. di tipo B0.2 -B1 -B2 -B2.1 e B3, relativamente agli edifici residenziali esistenti (art. 8.1.2 delle N.T.S.A. della V.P.R.G. per la Terraferma);
  - le Z.T.O. di tipo E2 ed E3, relativamente agli edifici non vincolati ad un tipo di intervento codificato, a prevalente utilizzazione residenziale (art. 44.5 delle N.T.S.A. della V.P.R.G. per la Terraferma);
- i contenuti e gli indirizzi del P.A.T. approvato, i cui atti sono depositati presso la Direzione Sviluppo del Territorio, prevedono per la terraferma la rimozione delle cause dei vari degradi della periferia urbana, sociale e culturale, con assunzione di standard di qualità nelle modalità di intervento per completare, ricreare e curare la rete di servizi;
- in particolare, per il settore turistico, gli indirizzi del P.A.T., così come rilevabile dalla Relazione e dalle Norme Tecniche che ne costituiscono parte integrante:
  - puntano a risolvere le problematiche generate dall'eccesso di domanda turistica che si riversa su Venezia (ai 4 milioni di turisti pernottanti nel Centro Storico si contrappongono 11/14 milioni di escursionisti di vario genere, generando elevati costi per la collettività);
  - rilevano che lo sviluppo turistico non è stato omogeneo nei diversi ambiti territoriali, come Mestre e Lido che continuano a soffrire, sia in termini di presenze, che in termini economici;

- al fine di rafforzare e promuovere i nuovi segmenti del settore (itinerari della terraferma, Nautica da diporto e rimessaggio, congressi e fiere) il P.A.T. contribuisce a definire:

0

**Considerato inoltre che:**

- la Regione del Veneto, con legge 14 Giugno 2013, n. 11 “Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto”, ha riformato la materia regolamentare del settore turistico regionale disponendo, tra l’altro, in merito:

-alle definizioni di attività turistica, destinazione turistica, attività ricettiva, struttura ricettiva, case per villeggiatura (all’art. 2);

- alla distinzione delle tipologie delle strutture ricettive (all’art. 23);

-alla definizione delle tipologie delle “strutture ricettive alberghiere” (art. 25), delle “strutture ricettive all’aperto” (art. 26), delle “strutture ricettive complementari” (art. 27);

-all’obbligo, per l’apertura di nuove strutture ricettive, che gli immobili, in tutto o in parte interessati, abbiano destinazione d’uso turistico – ricettiva, conformemente a quanto stabilito dallo strumento urbanistico comunale vigente (art. 30, c. 4);

- tale disciplina troverà completa attuazione solo a seguito dell’emanazione, da Parte della Giunta Regionale della classificazione prevista dall’art. 31 della Legge Regionale stessa;

- pur a fronte dei citati esiti dei contenziosi su cui si è espresso il T.A.R. del Veneto nonché nelle more della completa attuazione del nuovo regime normativo regionale risulta comunque necessario un primo intervento che, coerentemente con i descritti contenuti del P.A.T. approvato, provveda all’adeguamento delle N.T.S.A. del P.R.G. vigente -Variante per la Terraferma, in quanto indispensabile ad evitare l’accensione di nuovi contenziosi riferibili ad altre situazioni esistenti simili a quelle già oggetto di contestazione nei confronti del Comune di Venezia;

- tale adeguamento sia sostenibile in quanto coerente:

-con la più efficace gestione urbanistica attuale, relativamente ad aspetti richiamati dai contenuti della citata delibera del Commissario n. 98/2014, per la parte relativa alla necessità, per l’Amministrazione, di proseguire la propria attività di pianificazione urbanistica a livello operativo, a seguito dell’approvazione del P.A.T., in due fasi distinte in cui la prima fase, rivolta all’operatività della presente Amministrazione Comunale, interessi, tra l’altro, provvedimenti espressamente volti alla “soluzione di contenziosi” nonché alla “razionalizzazione, semplificazione ed aggiornamento tecnico dell’apparato regolamentare della strumentazione urbanistica generale comunale”;

-con gli indirizzi e le Norme Tecniche dati dal P.A.T., in riferimento alla riqualificazione urbana della Terraferma, attraverso una migliore qualificazione dell’offerta ricettiva;

-con il complessivo carico aggiuntivo previsto dal P.A.T. per il comparto della ricettività turistica delle ATO 2 (Mestre -Marghera), 3 (frangia Ovest), 4 (frangia Est) e 5 (Dese Aeroporto), che complessivamente ammonta a 295.000 mq di Sp.;

- l'impatto del comparto produttivo, relativo alle strutture ricettive extralberghiere (strutture ricettive complementare secondo l'art. 27 della L.R. 11/2013), sul tessuto residenziale di tale ambito territoriale non determina quegli effetti degenerativi registrati nella città antica bensì può contribuire ad un più articolato soddisfacimento della domanda di ricettività extralberghiera che riporti i suoi benefici, attualmente distribuiti sui comuni di prima e seconda cintura, all'economia della comunità veneziana di Terraferma;

**Preso atto che:**

- detto adeguamento normativo debba essere attuato attraverso le seguenti specifiche variazioni alle N.T.S.A. della citata Variante al P.R.G. per la Terraferma:

- all'articolo 8 -"sottozone B1, B2, B2.1, B3", comma 8.1.2, sostituendo il seguente testo vigente: "8.1.2 Sono ammesse le destinazioni d'uso relative alla categoria della "Residenza" (A) di cui all'art. 8.2 delle N.T.G.A.; sono inoltre ammesse le sottospecie d'uso E1, E2, E4, E6 e F, per le nuove costruzioni e per l'ampliamento di quelle esistenti con tale destinazione nonché nel caso di ristrutturazione edilizia di interi edifici o parti di essi con destinazione d'uso non residenziale", con il seguente testo in variante: "8.1.2 Sono ammesse le destinazioni d'uso relative alla categoria della "Residenza" (A) nonché la sottospecie d'uso E6, di cui all'art. 8.2 delle N.T.G.A.; sono inoltre ammesse le sottospecie d'uso E1, E2, E4 ed F, per le nuove costruzioni e per l'ampliamento di quelle esistenti con tale destinazione nonché nel caso di ristrutturazione edilizia di interi edifici o parti di essi con destinazione d'uso non residenziale";

- all'articolo 11 -"sottozone C1.1 e C1.4", comma 11.1.2, delle N.T.S.A. della medesima V.P.R.G., sostituendo il seguente testo vigente: "11.1.2 Destinazioni d'uso ammesse: per le sottozone C1.1 quelle di cui alla lettera A dell'art. 8.2. delle N.T.G.A.; per le sottozone C1.4 quelle di cui alle lettere A, E1, E2, dell'art. 8.2 delle N.T.G.A.", con il seguente testo in variante: "11.1.2 Destinazioni d'uso ammesse: per le sottozone C1.1 quelle di cui alla lettera A, E6, dell'art. 8.2 delle N.T.G.A.; per le sottozone C1.4 quelle di cui alle lettere A, E1, E2, E6 dell'art. 8.2. delle N.T.G.A.";

- all'articolo 44 - "Interventi sugli edifici esistenti nelle zone agricole", comma 44.5, sostituendo il seguente testo vigente: "44.5 Per edifici non vincolati ad un tipo di intervento codificato, a prevalente utilizzazione residenziale (intendendo tali quelli in cui detta destinazione supera il 90% del volume dell'intero immobile) sono sempre ammessi interventi di restauro e ristrutturazione.", con il seguente testo in variante: "44.5 Per edifici non vincolati ad un tipo di intervento codificato, a prevalente utilizzazione residenziale (intendendo tali quelli in cui detta destinazione supera il 90% del volume dell'intero immobile) sono sempre ammessi interventi di restauro e ristrutturazione. Sono ammesse le destinazioni d'uso relative alle categorie A1 ed E6 di cui all'art.8.2 delle N.T.G.A.";

- il provvedimento di cui all'oggetto debba essere introdotto nello strumento urbanistico generale comunale attraverso le procedure dei commi dal 3 al 6 dell'art. 18 della L.R. 11/2004;
- il contenuto del provvedimento corrisponda ai caratteri di aggiornamento tecnico dell'apparato regolamentare della strumentazione urbanistica generale comunale, richiamati dalla citata Delibera Commissariale del 5 Dicembre 2014, n. 98;

**Visto:**

- il seguente elaborato tecnico allegato alla deliberazione di cui all'oggetto per costituirne parte integrante;

ALLEGATO “A” STATO DI FATTO -Testo vigente degli articoli delle N.T.S.A. della V.P.R.G. per la

Terraferma (approvata con D.G.R.V. n. 3905/2004 e D.G.R.V. n. 2141/2008):

-art. 8 -“sottozone B1, B2, B2.1, B3” comma 8.1.2;

-art. 11 “sottozone C1.1 e C1.4” comma 11.1.2;

-art. 44 “Interventi sugli edifici esistenti nelle zone agricole” comma 44.5;

STATO DI VARIANTE -Testo in Variante degli articoli delle N.T.S.A. della V.P.R.G. per la Terraferma (approvata con D.G.R.V. n. 3905/2004 e D.G.R.V. n. 2141/2008):

-art. 8 -“sottozone B1, B2, B2.1, B3” comma 8.1.2;

-art. 11 “sottozone C1.1 e C1.4” comma 11.1.2;

-art. 44 “Interventi sugli edifici esistenti nelle zone agricole” comma 44.5;

- la deliberazione è stata proposta dalla Direzione Sviluppo del Territorio;
- gli elaborati della Variante in parola sono stati trasmessi al Distretto Idrografico di Venezia per l’acquisizione di eventuali pareri alla “Asseverazione di non necessità di valutazione di compatibilità idraulica”, ai sensi della D.G.R.V. n. 2948/2009, con nota del 13.02.2015 Prot. PEC n. 68432, depositata agli atti della Direzione Sviluppo del Territorio e che eventuali prescrizioni saranno acquisite in fase di approvazione della presente Variante;
- è stata effettuata la pubblicità preventiva degli atti di governo del territorio ai sensi dell’art. 39 del D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 “Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni”;

**Preso atto** del parere di regolarità espresso dal Direttore della Municipalità di Chirignago Zelarino ai sensi dell’art. 49 del Decreto Legislativo 267/2000 in conformità all’art. 5 comma 5 del Regolamento Comunale delle Municipalità;

**Considerato** che la presente proposta di deliberazione è stata esaminata dall’Esecutivo Municipale nella seduta del 23.03.2015;

**Sentita** la Commissione Consigliare competente nella seduta del 17.03.2015;

**Considerato** che la votazione eseguitasi nel rispetto delle formalità di Legge con l’assistenza degli scrutatori consiglieri Centazzo Mirco, Niero Emanuela, Zambolin Elisa ha avuto il seguente esito:

Presenti:	n. 15
Votanti:	n. 11
Favorevoli:	n. 11
Contrari:	n. 0
Astenuti:	n. 3 (De Lazzari Emanuele, Stocco Stefano, Zago Adriana)
Non partecipano al voto n.	1 (Favaro Ferruccio)

## DELIBERA

di prendere atto, per le ragioni di cui in premessa, della proposta di deliberazione in oggetto di competenza della Consiglio Comunale 71 del 13/02/2015 – “Prima fase dell’attività di pianificazione urbanistica a livello operativo dell’Amministrazione Comunale, a seguito dell’approvazione del PAT. Variante n. 4 al Piano degli Interventi, relativa alla modifica degli

articoli: 8 -“sottozone B1, B2, B2.1, B3” comma 8.1.2, 11 “sottozone C1.1 e C1.4” comma 11.1.2, 44 – “Interventi sugli edifici esistenti nelle zone agricole” comma 44.5, delle NTSA della VPRG per la Terraferma, approvata con DGRV n. 3905/2004 e DGRV n. 2141/2008. Adozione”

Dare atto che la Direzione di Municipalità provvede a trasmettere la presente deliberazione alla Direzione Sviluppo del Territorio.

La presente deliberazione non comporta impegno di spesa.



Presiede la seduta

Maurizio ENZO

Il Direttore della Municipalità

Sandro Del Todesco Frisone

---

Deliberazione protocollo n. 2015/105515 del 10 marzo 2015

La presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio della Municipalità il 26 marzo 2015 per la prescritta pubblicazione ai sensi di legge.

Copia conforme all'originale

Il Direttore della Municipalità  
Sandro Del Todesco Frisone

Diventa ESECUTIVA ai sensi di legge

Trasmessa per gli adempimenti di esecuzione agli Uffici competenti

Il Direttore  
Sandro Del Todesco Frisone