

CITTA' DI
VENEZIA



OGGETTO: Piano di Lottizzazione n° 1 di iniziativa privata in Z.T.O. "D4b4" in località Terraglio e aggiornamento del P.C.P. approvato con Deliberazione di C.C. n. 74 del 09.02.2010 - ADOZIONE.

Direzione Sviluppo del
Territorio

Direttore
Arch. Oscar Girotto

Settore dell'Urbanistica Terraferma

Dirigente
Arch. Luca Barison
luca.barison@comune.venezia.it
Tel. 041-2749158

Servizio Gestione Terraferma

Responsabile
Dott. Urb. Roberta Albanese
roberta.albanese@comune.venezia.it
Tel. 041-2749162

Ditta proponente: Terraglio Spa, Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero

Progettazione: Ing. Luigi Endrizzi, Arch. Giovanni Caprioglio, Ing. Arch. Alberto Arvalli

RELAZIONE ISTRUTTORIA
(allegata alla delibera di Giunta Comunale di Adozione)

Le Ditte proponenti con nota Prot. Gen. n. 2012/185416 del 02.05.2012, depositata in originale presso l'ufficio Gestione Urbanistica Terraferma della Direzione Sviluppo del Territorio, hanno presentato all'Amministrazione Comunale una proposta di Piano di Lottizzazione di iniziativa privata ai sensi dell'articolo 20 della L.R. n. 11 del 23 aprile 2004 e ss.mm.ii. e contestuale aggiornamento del P.C.P. (approvato con Deliberazione di C.C. n. 74 del 09.02.2010) per il quale il presente P di L. costituisce parziale attuazione.

Con successive note, depositate in originale presso la Direzione Sviluppo del Territorio, le stesse Ditte hanno sostituito ed integrato la documentazione precedentemente presentata con nuovi elaborati progettuali, al fine di consentire la stesura definitiva degli elaborati di Piano.

L'ambito d'intervento è classificato dalla vigente Variante al P.R.G. per la Terraferma (approvata con D.G.R.V. n. 3905 del 03.12.2004 e D.G.R.V. n. 2141 del 29.07.2008) parte come Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) di tipo "D", sottozona "D4b.4 Terraglio" (Attrezzature economiche varie) ed in parte come Zona Territoriale Omogenea "C" sottozona "C1.3" (residenziale di completamento). Tali destinazioni d'uso vengono disciplinate dagli artt. 10-13-27-32-61-68 e correlati delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione (N.T.S.A.) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) della richiamata V.P.R.G..

Con l'obiettivo di guidare e coordinare la progettazione e garantire la successiva realizzazione degli interventi nell'ambito della ZTO D4b4, con



deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 9 febbraio 2010 è stato approvato un Programma di Coordinamento Preventivo – P.C.P., conformemente alle previsioni dell'art. 10 delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) della vigente V.P.R.G. per la Terraferma.

Con l'approvazione dello stesso P.C.P. l'ambito è stato suddiviso in quattro (4) comparti edificatori (P. di L. n. 1, 2, 3 e 4), ciascuno dei quali attuabile mediante presentazione di singoli Piani di Lottizzazione di iniziativa privata.

Il presente P. di L. è identificato dal sopracitato Programma di Coordinamento Preventivo (P.C.P.) come "P. di L. n. 1" nel.

La presente proposta di P. di L., nel definire il proprio ambito d'intervento, prevede modifiche al perimetro precedentemente determinato dal P.C.P., ai sensi dell'articolo 10.5 delle N.T.G.A. della vigente V.P.R.G. per la Terraferma.

All'interno del perimetro del presente P. di L. viene inclusa un'area di 5412 mq (Sezione Mestre, Foglio 8, mappali n. 21-810-1351 e Sezione Zelarino, Foglio 13, mappali n. 19-79-486-700), ricadente in Z.T.O. "C" sottozona C1.3, interessata da abitazioni esistenti, con accesso da Via Caravaggio.

Il presente Piano, ai sensi dell'art 11, comma 2 della Legge Regione Veneto 27 Giugno 1985 n. 61, richiamata all'art. 10.5 delle N.T.G.A. della Vigente Variante al P.R.G. per la Terraferma, prevede la trasposizione di zona di detta Z.T.O. "C1.3" in un'area di pari superficie, interna al perimetro del presente Piano, con accesso da Via Borgo Pezzana, prevedendo, inoltre, la ricostruzione delle volumetrie residenziali esistenti con l'eventualità di ampliamento ammesso dalle N.T.S.A. della Vigente V.P.R.G. per la Terraferma e dall'applicazione della Legge Regionale 14 del 2009 e ss.mm.ii. (in sede di presentazione del Permesso di Costruire dovranno essere verificate le condizioni e le modalità di applicazione).

Dette modifiche al perimetro risultano inferiori al 10% della superficie del P. di L.. Nello specifico interessano una superficie complessiva di 5412 mq, pari circa all' 8.49 % della Superficie Territoriale, così come definita dal P.R.G. vigente.

Il presente P. di L. è ricompreso all'interno di un più vasto ambito di trasformazione urbanistico attuativa, denominato "Piano Particolareggiato AEV Terraglio", che risulta per la maggior attuato.



L'ambito del Piano di Lottizzazione è interessato dalle fasce di rispetto stradale della tangenziale di Mestre.

Gli ambiti interessati dal presente Piano Urbanistico Attuativo sono così censiti catastalmente: Comune di Venezia, Sezione Mestre, Foglio 8, mappali n. 21-28-219-223-810-844-967-968-1151-1168-1175-1176-1193-1249-1320-1321-1322-1351-1535-1602-1604-1622-1643 (porzione)-1645 e Sezione Zelarono, Foglio 13, mappali 19-79-486-694-695-700-779-1368-1369.

Il Piano di Lottizzazione è stato sottoscritto da tutti i proprietari delle aree incluse nel perimetro del P. di L. stesso.

Il presente P. di L., che ha una Superficie Territoriale (St) complessiva di 86.546 mq ed una Superficie lorda di pavimento (Sp) complessiva di 52.898 mq, viene suddiviso in 9 Unità Minime d'Intervento (U.M.I.), aventi le seguenti destinazioni d'uso e dimensionamenti:

- U.M.I. n. 1 Sp **12.600** mq con destinazioni d'uso ammesse: attività produttive, direzionali, commercio al minuto e pubblici esercizi, servizi privati alla persona e all'abitazione, alberghi pensioni e motels, con la previsione di insediamento di una Grande Struttura di Vendita;
- U.M.I. n. 2 Opere di Urbanizzazione;
- U.M.I. n. 3 Opere di Urbanizzazione;
- U.M.I. n. 4 Sp **37.674** mq con destinazioni d'uso ammesse: attività produttive, direzionali, Commercio al minuto e pubblici esercizi, servizi privati alla persona e all'abitazione, alberghi pensioni e motels;
- U.M.I. n. 5 Sp **170** mq con destinazione d'uso ammessa: residenza;
- U.M.I. n. 6 Sp **320** mq con destinazione d'uso ammessa: residenza;
- U.M.I. n. 7 Sp **180** mq con destinazione d'uso ammessa: residenza;
- U.M.I. n. 8 Sp **1954** mq con destinazione d'uso ammessa: residenza;
- U.M.I. n. 9 Opere di Urbanizzazione;

Il P. di L. prevede la realizzazione dei seguenti interventi principali, meglio specificati negli elaborati progettuali:

- una superficie lorda di pavimento (Sp) massima di 50.274 mq, con destinazioni d'uso direzionale, produttiva, commerciale e ricettiva e una Sp di 2.624 mq a destinazione residenziale;



- una viabilità di collegamento (comprensiva di due rotatorie) in parte in cessione e in parte in asservimento all'uso pubblico;
- uno standard primario a parcheggio per 25.948 mq;
- uno standard a verde per 25.347 mq in parte in cessione e in parte in asservimento all'uso pubblico.

La realizzazione degli interventi privati e delle opere di urbanizzazione ricadenti all'interno delle U.M.I. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9, potrà avvenire, in alternativa al Permesso di Costruire, mediante la presentazione di specifiche denunce di inizio attività (D.I.A.), in quanto gli elaborati progettuali (Tavv. della serie Dp), contengono precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, così come disposto dall'articolo 22 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", aggiornato al Decreto Legislativo del 27 dicembre 2002 n. 301, mentre per le restanti U.M.I. 4 e 8, gli interventi potranno essere realizzati solo attraverso il rilascio di specifici permessi di Costruire.

La redazione del presente P. di L. n° 1 comporta la definizione a maggior dettaglio del P.C.P. approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 74 del 09.02.2010 in merito:

- all'aggiornamento del perimetro tra il P. di L. n° 1 e il P. di L. n° 2, lasciando inalterate le relative capacità edificatorie;
- all'aggiornamento delle Superfici territoriali dei relativi Piani sulla base dei nuovi rilievi;
- all'aggiornamento delle Superfici lorde di pavimento esistenti sulla base dell'analisi degli atti legittimanti esistenti;
- alla razionalizzazione dell'assetto viabilistico generale del P.C.P. in particolare in corrispondenza del raccordo tra Via Caravaggio e la nuova viabilità interna di lottizzazione;

Il presente P. di L. prevede, inoltre, che 614 mq di superficie lorda di pavimento saranno attuati con il P. di L. n. 2, pertanto la Sp prevista per il PdL n. 2 sarà pari a 19.040 mq, ottenuta dalla somma della Sp (pari a 18.426 mq) prevista dal citato P.C.P e della Sp (pari a 614 mq) derivante dal P. di L. n° 1.

Al fine di conferire maggior chiarezza nella lettura dei dimensionamenti previsti con il presente provvedimento, si allega una tabella riassuntiva e comparativa rispetto la strumentazione urbanistica generale, con le capacità edificatorie e i relativi standard (**allegato 1**).



Viene prevista la possibilità di attuazione degli interventi in tre stralci funzionali (così come individuati nel **Allegato n. 2** alla presente Relazione Istruttoria) e qui di seguito descritti:

Stralcio Funzionale A (UMI 5, 6, 7, 8 e 9)

- realizzazione e asservimento all'uso pubblico di uno standard a parcheggio per 264 mq (U.M.I. 9);
- realizzazione e asservimento all'uso pubblico di uno standard a verde per 178 mq (U.M.I. 9);
- sotto e sovraservizi a rete (secondo le indicazioni/prescrizioni contenute nei pareri degli uffici competenti, acquisiti in sede di istruttoria del P. di L. e dei titoli abilitativi) afferenti lo stralcio funzionale A;
- opere di invarianza idraulica afferenti lo stralcio funzionale A;

Stralcio Funzionale B (UMI 1, 2, 3):

- realizzazione e cessione della viabilità interna al P.di L. (comprensiva della rotatoria) individuata con le sigle "Ta" e "Ra" (qualora non sia già stata realizzata a seguito dell'attuazione degli interventi di cui allo stralcio funzionale C);
- realizzazione e asservimento all'uso pubblico della viabilità interna al P. di L. (comprensiva della rotatoria) individuata con le sigle "Tb" e "Rb" (qualora non sia già stata realizzata a seguito dell'attuazione degli interventi di cui allo stralcio funzionale C);
- realizzazione e asservimento all'uso pubblico di uno standard a parcheggio afferente l'UMI 1 per una superficie pari a 6822 mq e comunque non inferiore a 6300 mq;
- realizzazione e asservimento all'uso pubblico di uno standard a verde afferente l'UMI 1 per una superficie pari a 8089 mq;
- realizzazione e cessione di uno standard a verde afferente l'UMI 1 per una superficie pari a 736;
- sotto e sovraservizi a rete (secondo le indicazioni prescrizioni contenute nei pareri degli uffici competenti, acquisiti in sede di istruttoria del P. di L. e dei titoli abilitativi) a servizio della UMI 1;
- opere di invarianza idraulica afferenti lo stralcio funzionale B;
- realizzazione e cessione della passerella ciclopedonale sopraelevata su via Caravaggio (qualora non sia già stata realizzata a seguito dell'attuazione degli interventi di cui allo stralcio funzionale C);
- realizzazione degli adeguamenti viari previsti nell'ambito della rotatoria denominata "Castellana" (qualora non sia già stata realizzata a seguito dell'attuazione degli interventi di cui allo stralcio funzionale C);
- realizzazione e cessione della bretella di collegamento con via Bella (qualora non sia già stata realizzata a seguito dell'attuazione degli interventi di cui allo stralcio funzionale C);
- realizzazione dell' adeguamento della sede stradale di via Caravaggio (qualora non sia già stata realizzata a seguito dell'attuazione degli interventi di cui allo stralcio funzionale C);

Stralcio Funzionale C (UMI 2, 3 e 4):

- realizzazione e asservimento all'uso pubblico di uno standard a parcheggio afferente l'UMI 4 per una superficie pari a 18862 mq e comunque non inferiore a 18837 mq;



- realizzazione e asservimento all'uso pubblico di uno standard a verde afferente l'UMI 4, per una superficie pari a 16344 mq;
- cessione di 476 mq di standard a verde (UMI 2) qualora non realizzati a seguito dell'attuazione degli interventi di cui allo stralcio funzionale B;
- realizzazione e cessione della viabilità interna al P.di L. (comprensiva della rotatoria) individuata con le sigle "Ta" e "Ra" (qualora non sia già stata realizzata a seguito dell'attuazione degli interventi di cui allo stralcio funzionale B);
- realizzazione e asservimento all'uso pubblico della viabilità interna al P. di L. (comprensiva della rotatoria) individuate con le sigle "Tb" e "Rb" (qualora non sia già stata realizzata a seguito dell'attuazione degli interventi di cui allo stralcio funzionale B);
- sotto e sovraservizi a rete (secondo le indicazioni prescrizioni contenute nei pareri degli uffici competenti, acquisiti in sede di istruttoria del P. DI L. e dei titoli abilitativi) a servizio dell' UMI 4;
- opere di invarianza idraulica afferenti l' UMI 4;
- realizzazione e cessione della passerella ciclopedonale sopraelevata su via Caravaggio (qualora non sia già stata realizzata con lo stralcio B);
- realizzazione degli adeguamenti viari previsti nell'ambito della rotatoria denominata "Castellana" (qualora non siano già stati realizzati con lo stralcio B);
- realizzazione e cessione della bretella di collegamento con via Bella (qualora non sia già stata realizzata con lo stralcio B);
- realizzazione dell' adeguamento della sede stradale di via Caravaggio (qualora non sia già stata realizzata con lo stralcio B).

In data 21 agosto 2013 la Commissione VAS regionale, in merito al presente P. di L., con Parere Motivato n. 96 (Allegato all'Elaborato n. 13 "Norme Tecniche di Attuazione"), ha espresso parere di non assoggettamento alla procedura di VAS, a condizione vengano acquisite e recepite tutte le indicazioni poste da ENAV e le prescrizioni riportate nel parere stesso (allegato alle Norme Tecniche del P. di L. stesso).

In data 18 Dicembre 2013 la Commissione Valutazione d'Impatto Ambientale della Provincia di Venezia, con determinazione n. 110982/13, ha espresso parere favorevole con prescrizioni in merito alla realizzazione di una Grande Struttura di Vendita prevista nell'UMI 1 (allegato alle Norme Tecniche di Attuazione del P. di L.).

Al fine di acquisire i pareri da parte degli uffici ed enti erogatori di servizi, necessari per la conclusione istruttoria della presente Variante, si sono tenute due Conferenze di Servizi ai sensi degli artt. 9, 14, 14-bis, 14-ter e 14 quater della L. 241/90 e ss.mm.ii., degli artt. 15, 17 e 23 del Regolamento Comunale sui Procedimenti Amministrativi approvato con deliberazione del C.C. n. 113 del 06/10/2009 ss.mm.ii. e del Regolamento dei procedimenti della Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia approvato con deliberazione del C.C. n. 120 del 24/10/2011.



Le risultanze della Conferenza di Servizi Decisoria del 21/03/2014, riportate nel verbale e relativi pareri, sono allegate alle N.T.A. del presente Piano. In fase di progettazione esecutiva degli interventi di urbanizzazione dell'area dovranno essere rispettate le prescrizioni e garantite le condizioni espresse dagli Uffici ed Enti, riportati nel verbale della Conferenza di Servizi e nei pareri allegati alle N.T.A. del presente P. di L.. Eventuali aspetti chiarificatori/di dettaglio, emersi in Conferenza o nei pareri, dovranno essere valutati dagli uffici competenti in sede di rilascio dei rispettivi titoli abilitativi.

In accoglimento delle prescrizioni derivanti dal:

- parere della Commissione Valutazione Impatto Ambientale soprarichiamato;
- parere Motivato regionale soprarichiamato;
- risultanze della Conferenza di Servizi Decisoria del 21/03/2014;

Le Ditte Lottizzanti realizzeranno gli interventi viari fuori ambito qui di seguito elencati:

- a) bretella di collegamento con via Bella, da realizzarsi come progetto di opera pubblica a seguito dell'approvazione di una variante alla vigente Variante al P.R.G. per la Terraferma;
- b) adeguamento della sede stradale di via Caravaggio;
- c) passerella ciclopedonale sopraelevata su via Caravaggio (comprensiva di ascensori e di cessione e sistemazione di aree dentro fuori ambito di P. di L. su cui insistono gli impianti);
- d) adeguamenti viari previsti nell'ambito della rotatoria denominata "Castellana".

Lo Schema di Convenzione (Elab. n. 15) prevede la possibilità di compensare la quota del contributo sul costo di costruzione con il valore della realizzazione degli interventi richiamati ai precedenti punti b), c), d), in quanto detti interventi risultano funzionali all'intero comparto dell'AEV Terraglio.

I costi sostenuti dalle Ditte Lottizzanti per la realizzazione di tali interventi, ancorché ammessi a compensazione, saranno ripartiti pro-quota fra le Ditte Lottizzanti e i soggetti attuatori del P.di L. n. 2, così come previsto nell'Atto d'Obbligo registrato e trascritto, che dovrà essere allegato alla convenzione del presente P. di L. in sede di stipula. Successivamente al collaudo delle opere di urbanizzazione relative alle opere citate alle lettere b), c) e d), la parte attuatrice del P. di L. n. 2 potrà ottenere lo scomputo pro



quota, qualora questa dimostri di aver già trasferito alla Parte Attuatrice del presente P. di L. l'importo di propria spettanza, con contestuale e corrispondente riduzione della compensazione riconosciuta alla Parte Attuatrice.

Le Ditte Lottizzanti si impegnano a redigere a propria cura e spese il progetto preliminare, definitivo ed esecutivo della bretella di collegamento con via Bella, elencata alla precedente lettera a), che verrà approvato ai sensi dell'art. 1 del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e ss.mm.ii. o di altra idonea procedura. La Parte Attuatrice s'impegna, quindi, ad eseguire a propria cura e spese detta viabilità di collegamento, fornendo idonee garanzie fideiussorie.

L'ammontare dei costi sostenuti per l'attuazione di detta viabilità e dei costi sostenuti per gli espropri sono a scomputo degli oneri di urbanizzazione prima e secondaria dovuti per il rilascio dei titoli edilizi relativi agli interventi previsti.

Le Ditte Lottizzanti si impegnano, inoltre, a redigere a propria cura e spese il progetto esecutivo degli adeguamenti viari previsti nell'ambito della rotonda "Castellana" elencati alla lettera d), che insistono su aree di proprietà della Società Concessioni Autostradali Venete (CAV spa).

L'esecuzione di detti interventi viari è subordinato alla stipula di una convenzione con la stessa Società CAV Spa o altro soggetto titolato (così come prescritto nel parere Prot. SVCA/AA/BO del 28/01/2014 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e nel parere Prot. 3921 del 18/03/2014 della Società CAV Spa entrambi allegati all'Elaborato n. 13 "Norme Tecniche di Attuazione").

In data 15 maggio 2014 gli elaborati del presente P. di L. sono stati illustrati in Commissione Edilizia Comunale che ha espresso parere favorevole condizionato (allegato all'Elaborato n. 13 "Norme Tecniche di Attuazione").

Relativamente alla Valutazione di Compatibilità Idraulica, il Consorzio di Bonifica Acque Risorgive con nota prot. n. 5422 del 2 aprile 2014 ha trasmesso il parere favorevole con alcune prescrizioni relative alla fase esecutiva degli interventi. Le opere compensative volte a garantire l'invarianza idraulica non sono previste a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per la realizzazione degli interventi.

Per le aree ricadenti all'interno del perimetro del presente P. di L. le Ditte Lottizzanti hanno effettuato un'indagine sulla qualità del suolo, le cui



risultanze sono riportate nell' Elab. n. 16 "Relazione Tecnico scientifica sulla qualità dei suoli". Su quest'ultima relazione si è espresso in sede di conferenza di servizi decisoria del 21 Marzo 2014 la Direzione Ambiente e Politiche Giovanili, Settore Tutela delle Acque, degli Animali, dell'Igiene e Bonifiche con parere Prot. n. 118080 del 19.03.2014 (allegato alle Norme Tecniche di Attuazione del P. di L.).

Le Norme Tecniche di Attuazione del presente P. di L. prevedono che le modalità di applicazione del Piano Casa e della Legge Regionale n. 50 del 28 dicembre 2012, "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del veneto", dovranno essere verificate in sede di presentazione titoli edilizi relativi agli interventi previsti rispettivamente nell'UMI 1 e UMI 8.

Tutti gli interventi dovranno in ogni caso rispettare le prescrizioni e le disposizioni del P.R.G. vigente e del Regolamento Edilizio per quanto riguarda il metodo di misurazione degli elementi geometrici, gli indici urbanistici, i parametri edilizi e quant'altro non espressamente precisato negli elaborati del presente Piano di Lottizzazione.

Gli interventi edilizi sono subordinati alla stipula della Convenzione, fermi restando gli obblighi previsti nello Schema di Convenzione stesso facente parte integrante del Piano di Lottizzazione.

Considerato quanto sopra, vista la documentazione che costituisce il P. di L., questo Ufficio ritiene che lo stesso possa essere procedibile per l'adozione, in quanto vengono previste specifiche prescrizioni e sufficienti garanzie, al fine di consentire l'attuazione.

Allegati:

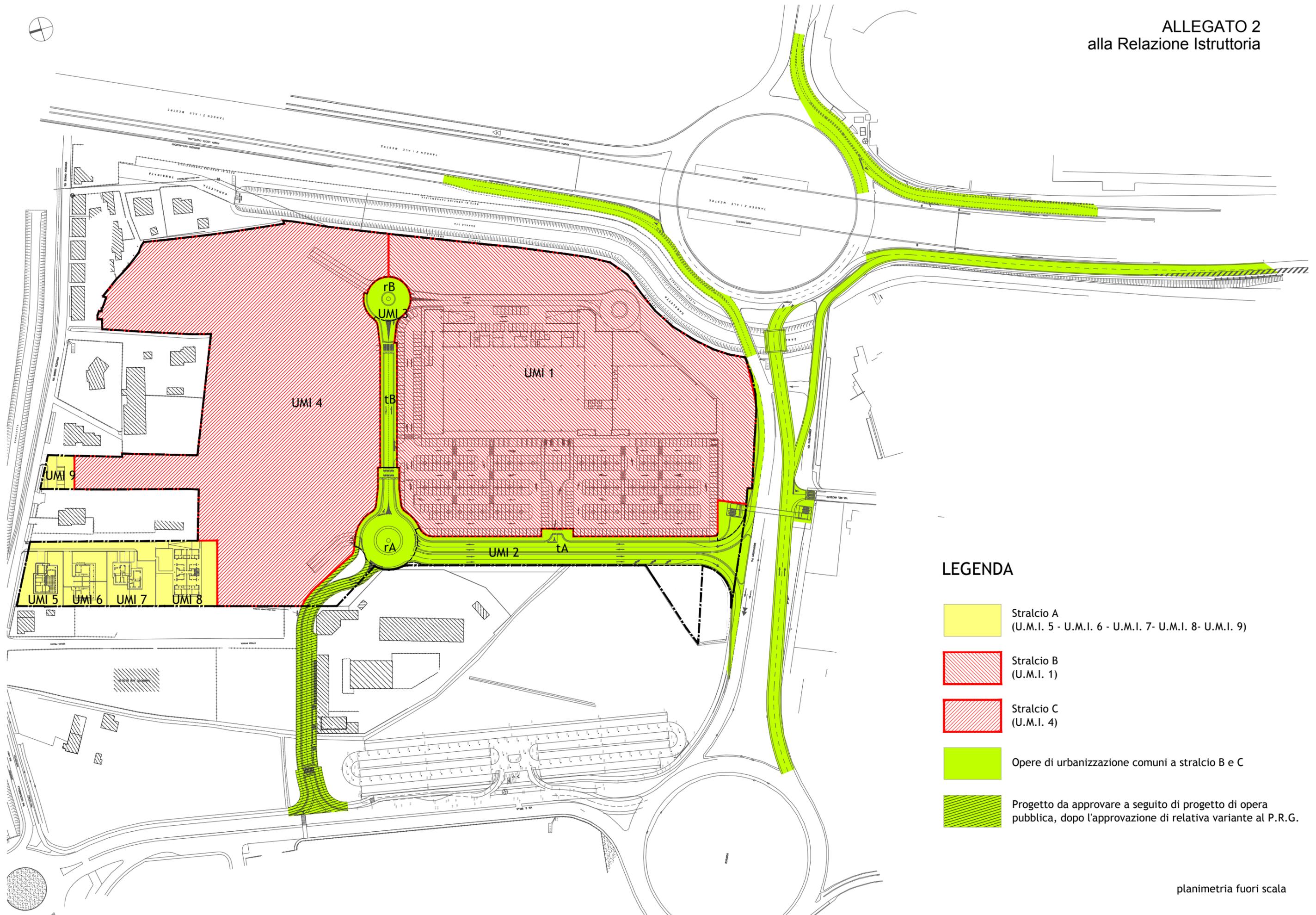
Allegato 1 - Tabella capacità edificatorie e standard;

Allegato 2 - Planimetria con l'individuazione degli Stralci Funzionali.

AMBITO	St (Sup. territoriale) mq	Sp massima totale mq	U.M.I.	Sp (Superficie di Pavimento) mq		H max		destinazioni d'uso		Standard Urbanistici mq			
				D.I.A.	P. di C.	D.I.A.	P. di C.	D.I.A.	P. di C.	Parcheggi		Verde	
P. di L. n.1	86.546	52.898	1	12.600	12.600	10,50	90,00	D1 *	B-C-D1-D2-E1-E2	6.822	25.948 (> 25.323)	8.349	25.347 (> 25.296)
			2	-	-	-	-	OO.UU.	OO.UU.	-		476	
			3	-	-	-	-	OO.UU.	OO.UU.	-		-	
			4	-	37.674	-	45,00	-	B-C-D1-D2-E1-E2	18.862		16.344	
			5	170	170	7,00	8,50	A	A	-		-	
			6	320	320	7,00	8,50	A	A	-		-	
			7	180	180	7,00	8,50	A	A	-		-	
			8	-	1.954 **	-	21,00	-	A	-		-	
			9	-	-	-	-	OO.UU.	OO.UU.	264		178	

* Con possibilità di insediamento di una grande struttura di vendita

** In sede di presentazione del P. di C. potrà essere valutata l'applicazione del Piano Casa vigente



LEGENDA

-  Stralcio A
(U.M.I. 5 - U.M.I. 6 - U.M.I. 7- U.M.I. 8- U.M.I. 9)
-  Stralcio B
(U.M.I. 1)
-  Stralcio C
(U.M.I. 4)
-  Opere di urbanizzazione comuni a stralcio B e C
-  Progetto da approvare a seguito di progetto di opera pubblica, dopo l'approvazione di relativa variante al P.R.G.