

CITTA' DI
VENEZIA



Comune di Venezia
Direzione Sviluppo del Territorio

**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.**

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

ALLEGATO “A”

Comune di Venezia

Direzione Sviluppo del Territorio

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.

ELENCO OSSERVAZIONI

<i>N. osservazione</i>	<i>Prot. gen. n.</i>	<i>Data</i>	<i>Ditta</i>
1	2014/317339	28.07.2014	Giuseppe Mian
	- <i>OSSERVAZIONE</i>		
	- <i>CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE</i>		
	PARERE	PARZIALMENTE FAVOREVOLE	
<i>N. osservazione</i>	<i>Prot. gen. n.</i>	<i>Data</i>	<i>Ditta</i>
2	2014/342454	14/08/2014	Auchan spa
	- <i>OSSERVAZIONE</i>		
	- <i>CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE</i>		
	PARERE	CONTRARIO	
<i>N. osservazione</i>	<i>Prot. gen. n.</i>	<i>Data</i>	<i>Ditta</i>
3	2014/348232	21/08/2014	Coordinamento contro l'inquinamento da Tangenziale (Co.C.I.T.)
	- <i>OSSERVAZIONE</i>		
	- <i>CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE</i>		
	PARERE	FAVOREVOLE	



Comune di Venezia
Direzione Sviluppo del Territorio

**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.**

Osservazione - n. 1

Proponente **Giuseppe Mian**

Prot. Gen. n. 2014.317339 del 28.07.2014

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

In riferimento all'osservazione presentata e preso atto dei contenuti delle richieste, **si esprime parere parzialmente favorevole** all'accoglimento della stessa, secondo quanto di seguito riportato:

In riferimento al punto 1° dell'osservazione (che per comodità viene qui di seguito riportato):

“Considerato il forte impatto che il Piano di Lottizzazione in oggetto avrà sulla residenza storica di via Borgo Pezzana e la perdita di valore degli immobili a seguito della realizzazione dell'intervento, siamo a chiedere come misura compensativa e a carico della Committenza la realizzazione, o in subordine la predisposizione, della rete fognaria dell'intero abitato di via Borgo Pezzana e non esclusivamente delle nuove residenze oggetto del presente P.d.L. e insistenti nelle UMI 5, UMI 6 UMI 7 e UMI 8 che comunque graviteranno sulla viabilità di via Borgo Pezzana.”

accertata la disponibilità della ditta lottizzante attuatrice degli interventi a realizzare il tratto fognario in progetto fino al limite di via Borgo Pezzana, al fine di consentire l'allacciamento degli edifici esistenti in essa prospicienti ed esterni al perimetro del P. di L., **si esprime parere favorevole** all'accoglimento di tale richiesta, integrando l'Art. 5 delle N.T.A. del P. di L. “Esecuzione delle opere di urbanizzazione”, con l'inserimento alla fine del testo del seguente periodo:

“Gli elaborati relativi al titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione, relativamente al sistema fognario, dovranno prevedere il collegamento di via Borgo Pezzana alla nuova rete fognaria in progetto, al fine di consentire all'abitato di via Borgo Pezzana il possibile allacciamento. La progettazione di tale tratto fognario dovrà pertanto tener conto anche dei possibili futuri allacciamenti”.

In riferimento al punto 2° dell'osservazione (che per comodità viene qui di seguito riportato):

“In considerazione a quanto è stato adottato dal PAT relativamente alla “Mitigazione Ambientale” necessaria per la presenza in area urbana dell'asse viario della Tangenziale di Mestre e al Corridoio Ecologico ad essa associato si chiede che, negli interventi “Fuori Ambito”, previsti dal P.d.L. e insistenti nelle rampe di accesso alla Tangenziale di Mestre siano compresi sia l'intervento di Mitigazione Ambientale che la realizzazione di nuove Barriere Fonoassorbenti laddove non presenti.”

si esprime parere favorevole all'accoglimento dello stesso, in quanto il progetto di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione già prevede, in corrispondenza dello standard a verde, la creazione di

zone verdi con funzione di “filtro” verso le aree contermini, così come riportato negli artt. 11 e 12 delle N.T.A. dello stesso P. di L..

Per quanto riguarda la previsione di nuove barriere fonoassorbenti, essendo questo un aspetto tecnico da svilupparsi nella fase della progettazione esecutiva degli interventi fuori ambito, in condivisione con la Società CAV spa (ente gestore della strada), si propone comunque l’inserimento del seguente periodo alla fine dell’Art. 6 delle N.T.A. del presente P. di L. “realizzazione della bretella di collegamento con via Bella e opere fuori ambito di adeguamento della rotatoria Castellana”:

“In fase di progettazione definitiva/esecutiva degli interventi ricadenti all’esterno del perimetro del Piano di Lottizzazione, dovrà essere verificata con la Società CAV Spa o altro soggetto titolato, l’eventuale necessità di installare idonee barriere fonoassorbenti laddove non presenti, ad integrazione degli interventi di Mitigazione Ambientale già previsti dal presente Piano di lottizzazione”.

In riferimento al punto 3° dell’osservazione (che per comodità viene qui di seguito riportato):

“Visto che l’intervento prevede un aggiornamento del Programma di Coordinamento Preventivo dell’intera zona e in considerazione che l’UMI 4 del P.d.L. 1 (Area Torri) vede una superficie a pavimento di ben 37.674 mq a fronte di un’altezza degli edifici di 45 m. collocati a una distanza dalla residenza di Via Borgo Pezzana di poco più di 40 m, (quindi una volumetria ben oltre alla media dell’intero P.d.L.), si chiede di valutare la possibilità di spostare il volume in eccesso dell’UMI 4 nell’ambito dello stesso P.C.P. eventualmente anche nelle aree previste negli altri P.d.L.. In subordine si chiede di imporre alla committenza, già in fase di approvazione del P.d.L., che lo sviluppo dei futuri edifici previsti nell’UMI 4, siano tali da minimizzare l’impatto sugli edifici residenziali esistenti di via Borgo Pezzana prevedendo una maggiore distanza dagli stessi o limitandone l’altezza.”

si esprime parere contrario alla richiesta dello spostamento di una parte del volume prevista nell’U.M.I. n. 4 in altri ambiti del P.C.P., in quanto la capacità edificatoria che viene assegnata a ciascun Piano di Lottizzazione è rapportata alla Superficie territoriale di ciascun PUA, garantendo un’equa ripartizione delle potenzialità edificatorie e delle relative dotazioni a standard a verde e a parcheggio.

Per quanto concerne la richiesta di prevedere una riduzione delle altezze degli immobili in progetto e una maggior distanza degli stessi dalle residenze su via Borgo Pezzana (ricadenti all’esterno del perimetro di Piano), **si esprime parere contrario**, in quanto per gli edifici in progetto nell’U.M.I. n. 4, nella fase istruttoria del P. di L. è stata già prevista una riduzione dell’altezza massima consentita dal PRG (pari a 90 metri), a 45 metri, prevedendo una distanza media dai confini di 39 metri, a fronte dei 5 metri previsti per legge. Tra i fabbricati esistenti e quelli di progetto è stata prevista una distanza media di 50 metri, a fronte dei 10 metri previsti per legge.



**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.**

Osservazione - n. 2

Proponente **Auchan spa**

Prot. Gen. n. 2014.342454 del 14/08/2014

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

In riferimento all'osservazione presentata, preso atto dei contenuti delle richieste, si esprime parere contrario all'accoglimento della stessa, secondo quanto di seguito riportato:

in riferimento al punto 1° dell'osservazione, si fa presente che la normativa di riferimento per la valutazione degli interventi da assoggettare a procedura di Valutazione di Incidenza Ambientale (VIA), è il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" - Allegati II, III e IV alla parte I e - a seconda delle tipologie di intervento - possono esserci dei rimandi specifici in normative di settore, come nel caso in questione, con la Legge Regionale n. 50 del 28 dicembre 2012 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto".

Gli interventi non assoggettati a VIA, ma ricompresi all'interno del P di L interamente assoggettato a Verifica di Assoggettabilità a VAS, non necessitano, allo stato attuale, di alcuna procedura di VIA prima della loro realizzazione, in quanto gli stessi non prevedono destinazioni d'uso commerciali. Per tali motivazioni gli interventi con destinazione diversa da quella commerciale non sono stati ricompresi nella Valutazione di Impatto Ambientale.

La struttura Commerciale in questione è stata invece assoggettata a VIA, non solo perché prescritta dalla citata legislazione, ma anche in quanto specificatamente richiesto dalla Provincia di Venezia con Determina Dirigenziale n. 1115/2013, che faceva proprio il parere espresso dalla Commissione provinciale VIA, con nota prot. n. 38059/13 del 24/04/2013, documento quest'ultimo allegato alle Norme tecniche di Attuazione del presente Piano di Lottizzazione (P. di L.).

A seguito della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VIA, la Provincia di Venezia ha ritenuto necessario approfondire alcune tematiche, in modo da determinare gli eventuali interventi di mitigazione da inserire negli elaborati di Piano, garantendone in tal modo la loro realizzazione nelle successive fasi di progettazione di dettaglio (titoli edilizi), assoggettando a Valutazione d'Impatto Ambientale l'intervento in questione.

La Provincia di Venezia nella propria valutazione non si è comunque limitata ad analizzare la sola struttura commerciale, ma anche gli altri interventi ricompresi nel P. di L., tenendo conto del contesto commerciale rappresentato dall'AEV Terraglio.

In accoglimento delle prescrizioni derivanti:

- dal parere della Commissione provinciale sulla Valutazione dell'Impatto Ambientale;
- dal parere Motivato della Commissione regionale VAS;
- dalle risultanze della Conferenza di Servizi decisoria del Comune del 21 marzo 2014;

le Ditte Lottizzanti saranno tenute a realizzare i seguenti interventi viari compensativi esterni all'ambito del P. di L.:

- bretella di collegamento con via Bella, da realizzarsi come progetto di opera pubblica a seguito dell'approvazione di una specifica Variante al P.R.G.;
- adeguamento della sede stradale di via Caravaggio;

- passerella ciclopedonale sopraelevata su via Caravaggio dotata di ascensori;
- adeguamenti viari mediante gli allargamenti delle viabilità di ingresso e uscita della rotatoria denominata "Castellana" e conseguenti adeguamenti delle barriere fonoassorbenti.

In riferimento ai punti 2° e 3° dell'osservazione, come già evidenziato, si precisa che l'ambito d'intervento è ricompreso all'interno di un più vasta area situata tra le vie Bella, Caravaggio, Borgo Pezzana e la Tangenziale di Mestre, che la 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), destina a Zona per Attrezzature Economiche Varie di espansione, da sottoporre a strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata, secondo i contenuti riportati in una specifica scheda norma.

Ai sensi dell'art. 80 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione (NTSA) della VPRG per la Terraferma, nell'ambito in questione possono essere localizzate Grandi Strutture di Vendita (con superficie di vendita superiore ai 2500 mq).

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 707 del 20 dicembre 2013, in attuazione della Legge Regionale 28 dicembre 2012, n. 50 (nuova legge sul commercio) e del relativo Regolamento Regionale n. 1/2013 l'ambito in questione è stato ricompreso all'interno del Centro Urbano.

Ai sensi dell'art. 2 comma 14 del Regolamento Regionale del 21 giugno 2013, n. 1 "Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale", la destinazione urbanistica risulta pertanto compatibile per il successivo rilascio dell'autorizzazione commerciale per una Grande Struttura di Vendita.

Si fa inoltre presente che il procedimento in corso è volto all'approvazione di un Piano di Lottizzazione e non al rilascio di autorizzazioni commerciali. Nell'ambito di quest'ultimi, così come prescritto dalla normativa regionale vigente, saranno eseguite le verifiche di ammissibilità, compatibilità e sostenibilità prescritte. Il rilascio di autorizzazioni commerciali risulteranno quindi funzionali al rilascio dei Permessi di Costruire o all'efficacia delle Denunce di Inizio Attività (D.I.A.) degli immobili a destinazione commerciale.

Si fa presente che l'osservazione, relativamente al dimensionamento dello standard a parcheggio, richiama erroneamente l'articolo 5 del Regolamento Regionale n. 1 del 21 giugno 2013 "Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale (articolo 4 della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50)", in quanto si riferisce alla localizzazione di Centri Commerciali al di fuori dei centri urbani e non invece alla localizzazione dei Centri Commerciali all'interno del perimetro del Centro Urbano, come rappresentato dal caso in questione.

Nel caso in questione si applicano, infatti, le disposizioni di cui all'art. 5, comma 4°, lettera a), che per facilità di lettura viene qui di seguito riportano:

4. Per le grandi strutture di vendita al di fuori dei centri storici le dotazioni di cui al comma 2 sono definite dallo strumento urbanistico comunale, anche in deroga alle previsioni di cui alla legge regionale n. 11 del 2004, sulla base dei seguenti criteri:

a) centro urbano: per le zone di completamento deve essere reperita a parcheggio almeno una quantità di 0,4 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento e per le zone di espansione, includendo in queste anche le zone di ristrutturazione urbanistica che prevedono la rifunzionalizzazione delle aree o degli edifici, almeno una quantità di 0,5 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento.

La superficie lorda di pavimento massima realizzabile per l'Unità Minima d'Intervento n. 1 con destinazione d'uso a Grande Struttura di Vendita è pari a 12.600 mq. La dotazione a standard a parcheggio minima, in base alla citata disposizione, è pari a 6.300 mq (12.600 mq x 0.5), inferiore a quella proposta in progetto di 6.822 mq.

Alla dotazione a parcheggio pubblico è da sommarsi comunque la quota a parcheggio privato di 8.952 mq, comportando quindi una dotazione a parcheggio complessiva di 15.767 mq.

Si precisa che in fase istruttoria del P. di L. si è considerato come dimensionamento per ciascun posto auto, una superficie pari a 25 mq, parametro questo ottenuto sommando l'area destinata a parcheggio, pari a 12,5 mq (2.5 ml x 5 ml), allo spazio di manovra di 12,5 mq (2.5 ml x 5 ml). Tenuto conto di tali dimensionamenti, i posti auto complessivi sono pertanto 631 (15.767 mq / 25 mq).

Si fa presente che a tutt'oggi le Ditte Lottizzanti non hanno presentato all'Amministrazione Comunale alcuna domanda di autorizzazione commerciale, per cui non è nota la suddivisione del settore merceologico, che sarà determinata solo a seguito della citata richiesta di autorizzazione commerciale.

Per le motivazioni sopra riportate, si esprime:

- **parere contrario** alla richiesta di revoca della Delibera di Giunta Comunale n. 305 del 06/06/2014 di adozione del P. di L. e di rigetto della richiesta di approvazione dello stesso;
- **parere contrario** allo stralcio della previsione del Centro Commerciale dall'U.M.I. 1 del P. di L. adottato;
- **parere contrario** all'assoggettamento a procedura di VIA dell'intero Piano Urbanistico Attuativo, prima dell'approvazione del presente P. di L..



Comune di Venezia
Direzione Sviluppo del Territorio

**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.**

Osservazione - n. 3

Proponente **Coordinamento contro**

l'inquinamento da Tangenziale (Co.C.I.T.)

Prot. Gen. n. 2014.348232 del

21/08/2014

CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE

In riferimento all'osservazione presentata, preso atto dei contenuti delle richieste, **si esprime parere parzialmente favorevole** all'accoglimento della stessa, secondo quanto di seguito riportato:

In riferimento al punto 1° (che per comodità viene qui di seguito riportato):

“Considerato il forte impatto che il Piano di Lottizzazione in oggetto avrà sulla residenza storica di via Borgo Pezzana e la perdita di valore degli immobili a seguito della realizzazione dell'intervento, siamo a chiedere come misura compensativa e a carico della Committenza la realizzazione, o in subordine la predisposizione, della rete fognaria dell'intero abitato di via Borgo Pezzana e non esclusivamente delle nuove residenze oggetto del presente P.d.L. e insistenti nelle UMI 5, UMI 6 UMI 7 e UMI 8 che comunque graviteranno sulla viabilità di via Borgo Pezzana.”

Rilevando che tale richiesta corrisponde a quanto riportato al punto 1° dell'osservazione n. 1, si riporta qui di seguito il contenuto di tale controdeduzione:

Accertata la disponibilità della ditta lottizzante attuatrice degli interventi a realizzare il tratto fognario in progetto fino al limite di via Borgo Pezzana, al fine di consentire l'allacciamento degli edifici esistenti in essa prospicienti ed esterni al perimetro del P. di L., **si esprime parere favorevole** all'accoglimento di tale richiesta, integrando l'Art. 5 delle N.T.A. del P. di L. “Esecuzione delle opere di urbanizzazione”, con l'inserimento alla fine del testo del seguente periodo:

“Gli elaborati relativi al titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione, relativamente al sistema fognario, dovranno prevedere il collegamento di via Borgo Pezzana alla nuova rete fognaria in progetto, al fine di consentire all'abitato di via Borgo Pezzana il possibile allacciamento. La progettazione di tale tratto fognario dovrà pertanto tener conto anche dei possibili futuri allacciamenti”.

In riferimento al punto 2° (che per comodità viene qui di seguito riportato):

“A seguito di quanto evidenziato dal precedente punto c) si chiede che siano definite con maggior precisione le opere atte ad eliminare o in subordine a minimizzare gli impatti sulla salute della popolazione residente nelle aree limitrofe a seguito dell'incremento di traffico generato dalle opere previste nel P.d.L.”

si esprime parere favorevole all'accoglimento dello stesso, in quanto il progetto di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione già prevede, in corrispondenza dello standard a verde, la creazione di

zone verdi con funzione di “filtro” verso le aree contermini, così come riportato negli artt. 11 e 12 delle N.T.A. dello stesso P. di L..

Per quanto riguarda la verifica e l’eventuale individuazione di maggior dettaglio di tali interventi atti ad eliminare o minimizzare gli impatti sulla salute della popolazione residente nelle aree limitrofe a seguito dell’incremento del traffico generato dalle opere previste dal P. di L., si demanda tale verifica alla fase progettuale esecutiva degli interventi.

Si propone comunque l’inserimento del seguente periodo alla fine dell’Art. 5 delle N.T.A. del P. di L. “Esecuzione delle opere di urbanizzazione”:

“In fase di progettazione definitiva/esecutiva delle opere di urbanizzazione, dovranno essere valutati e definiti tutti gli interventi atti ad eliminare o minimizzare gli impatti sulla salute della popolazione residente nelle aree limitrofe a seguito dell’incremento di traffico generato dalle opere previste dal P. di L., ad integrazione degli interventi di Mitigazione Ambientale già previsti dal presente Piano di lottizzazione”.