



**OGGETTO: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata in Z.T.O. “D4.b-10 – Comparto C” località Dese Nord – ADOZIONE.**

Ditte proponenti: VENICE PROPERTIES R.E. s.r.l.,  
S.I.V.E.C.I.S.S. s.r.l.,  
SALVIATO LINO  
GAMBA SERGIO

Direzione Sviluppo del Territorio

Direttore  
Arch. Oscar Girotto

Progettazione: Arch. Massimo Bertagna, Arch. Carlotta Bevilacqua e  
Arch. Sara Scaggiante

Settore dell'Urbanistica Terraferma

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

**RELAZIONE ISTRUTTORIA**

**(allegata alla delibera del Commissario nella competenza  
della Giunta Comunale di Adozione)**

Servizio Gestione Urbanistica  
Terraferma

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

Con nota Prot. Gen. n. 424566 del 01/10/2013, le Ditte sopra indicate hanno presentato la proposta di approvazione del Piano di Lottizzazione (P. di L.) di iniziativa privata in Z.T.O. “D4.b-10 Comparto C”, ricadente all'interno dell'ambito destinato ad Attrezzature Economiche Varie in località Dese Nord.

Con successive note, depositate in originale presso la Direzione Sviluppo del Territorio, le stesse Ditte proponenti hanno integrato la documentazione precedentemente presentata, con nuovi elaborati progettuali, così come convenuto con l'Ufficio Istruttore.

L'ambito di intervento è classificato dal vigente strumento urbanistico generale (approvato con D.G.R.V. 3905/2004 e D.G.R.V. 2141/2008 e ss.mm.ii.), come Zona Territoriale Omogenea di Tipo “D”, sottozona D4.b-10 “Attrezzature Economiche Varie” ed è disciplinato dalle Norme Tecniche Speciali di Attuazione (N.T.S.A.) all'art. 32 e correlati.

Su tale ambito, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 102 del 09.07.1999, è stato approvato un Programma di Coordinamento Preventivo (P.C.P.), conformemente a quanto attualmente previsto dall'art. 10 delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) della vigente V.P.R.G. per la Terraferma. Con l'approvazione del P.C.P., l'ambito è stato suddiviso

in cinque (5) Comparti edificatori (denominati A, B, C, D, E), ciascuno dei quali attuabile mediante presentazione di singoli Piani di Lottizzazione (P. di L.) di iniziativa privata. Il presente P. di L. è identificato dal sopra citato Programma di Coordinamento Preventivo (P.C.P.) come “Comparto C”.

L’ambito in questione è stato già interessato da un P. di L. approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n. 53 del 01.03.2000, ora decaduto per decorrenza dei termini di validità in data 02.04.2010. Si fa presente che le successive Varianti al P. di L., approvate con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 169 del 03.11.2003 e n. 91 del 28.07.2008, non hanno comportato alcuna proroga dei termini di validità del Piano stesso. La convenzione relativa al P. di L., stipulata in data 12.02.2004, è decaduta in data 11.02.2011 e la successiva integrazione, stipulata in data 18.09.2008, non ha comportato alcuna proroga dei termini di validità della stessa.

Gli ambiti interessati dal presente Piano di Lottizzazione sono così censiti catastalmente: Comune di Venezia, Sezione Favaro Veneto, Foglio 3, mappali nn. 214-239-306-620-621-622-623-624-625-626-627-628-629-630-631-573-576, di proprietà delle Ditte Proponenti, mentre i mappali nn. 572-632-635-634 risultano interessati dalla Via Istituto Santa Maria della Pietà, di proprietà del Comune di Venezia.

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

L’ambito del Piano di Lottizzazione è interessato da una fascia di rispetto di elettrodotto.

Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), adottato con Delibera Consiglio Comunale n. 5 del 30/31 gennaio 2012, classifica il territorio compreso nel presente Piano, come ambito Territoriale Omogeneo (A.T.O.) n. 5 “Dese - Aeroporto”. L’ambito in questione viene inoltre definito nella TAV. 4a “Carta delle Trasformabilità”, come ambito assoggettato ad “Aree di urbanizzazione consolidata”, ai sensi dell’art. 26 delle Norme Tecniche (N.T.) del P.A.T stesso e, per tali ambiti, non vengono previste prescrizioni.

Il Piano Regolatore Generale vigente mantiene pertanto la propria efficacia fino all’approvazione del P.A.T., ai sensi dell’art. 3 delle sopra citate Norme Tecniche dello stesso P.A.T..

Al fine di acquisire tutti i pareri dei competenti Uffici Comunali e degli Enti Gestori dei Pubblici Servizi necessari per proseguire con l’iter

approvativo del presente P di L., sono state convocate una Conferenza di Servizi Istruttoria in data 14/11/2013 ed una Conferenza di Servizi Decisoria in data 06/03/2014.

Si fa presente che durante la seduta della Conferenza dei Servizi istruttoria del 14/11/2013 la Direzione Polizia Locale e la Direzione Lavori Pubblici avevano espresso la necessità di valutare l'opportunità di collegare via Pialoi con via Istituto S. Maria della Pietà. Si è tenuto pertanto un incontro tecnico con le Direzioni Mobilità e Trasporti, Lavori Pubblici e l'ufficio tecnico della Municipalità di Favaro Veneto durante il quale si è concordata la non necessità in questa fase di collegare la via Istituto Santa Maria della Pietà con via Pialoi, in quanto tale collegamento risulterà necessario solo quando sarà attuato il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata in Z.T.O. "D4.b-8 località Dese Sud" approvato con D.C.C. 176 del 21/12/2009 il cui innesto viene rappresentato nello stralcio planimetrico qui allegato (**allegato 2**). Risulta pertanto in questa fase necessario prevedere, lungo la via Istituto S. Maria della Pietà, nella porzione ricompresa nel perimetro del Piano in esame, idonea segnaletica verticale indicante "strada chiusa", secondo le disposizioni contenute nel "Codice della Strada".

L'inversione di marcia dei mezzi Veritas sarà garantita utilizzando l'ultimo abbassamento del marciapiede verso sud, prevedendo eventualmente, nell'ambito a verde attrezzato, una posa di stabilizzato.

Si fa presente che gli elaborati di P. di L. recepiscono la richiesta della Direzione Lavori Pubblici relativa al tracciato della pista ciclabile che è prevista a collegamento e prosecuzione di quella prevista nel "Comparto A" posto a Nord. Viene previsto un tratto della pista ciclabile lungo il confine Est del P. di L. in questione, con sezione di 1,50 ml anziché 2,50 ml, che come richiesto dalla Direzione Mobilità, in sede di attuazione del confinante comparto "E", verrà adeguata. Tale intervento di adeguamento verrà quindi previsto come obbligo convenzionale per l'attuazione di tale comparto "E" che a tutt'oggi non risulta ancora presentato.

Si fa presente che detto percorso ciclabile non è collegato direttamente con via Pialoi. Tale tratto ciclabile troverà continuità con il sistema di doppia rotatoria prevista dal P. di L. "D4.b-8" in località Dese Sud,

approvato con D.C.C. n. 176 del 21/12/2009, di cui si allega titolo illustrativo uno stralcio planimetrico (**Allegato 2**).

La richiesta dei Vigili del Fuoco di prevedere un idrante nell'ambito del Piano è stata recepita nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano, prevedendo che la posizione di tale impianto sia definita in sede di progettazione delle opere di urbanizzazione.

La Società Enel Distribuzione S.p.a., con proprio parere allegato alle Norme Tecniche del Piano, ha comunicato che potrebbe rendersi necessaria l'individuazione di un'area per la realizzazione di una Cabina di trasformazione da 132 KVolt a 20 KVolt, con una dimensione dell'ambito ad essa dedicato di circa 80 ml per 100 ml, da localizzarsi lungo l'esistente linea ad Alta Tensione (proprietà di Terna) e in prossimità di una viabilità.

Tale intervento risulterebbe molto impattante rispetto all'assetto planimetrico del presente P. di L. (in quanto l'area eventualmente interessata dall'esproprio sarebbe di circa 8.000 mq) e comporterebbe, senz'altro, la necessità di una revisione complessiva dell'intero P. di L., a seguito dell'approvazione di uno specifico progetto di opera pubblica, ad oggi non previsto, da parte dell'ente erogatore del servizio. Tale richiesta non può pertanto trovare alcuna rispondenza con la progettazione presentata dai lottizzanti, mancando la certezza e la copertura economica di tale intervento.

Si fa presente che la porzione di standard a verde (pari a 466 mq), posta a lato dell'asse viario principale e confinante con il comparto E viene prevista in cessione, in modo da poter garantire, in conformità alle previsioni del PCP AEV Dese Nord, la possibilità di accesso ai lotti edificabili e agli standard ricompresi nel futuro P. di L. relativo al Comparto "E", direttamente dalla viabilità pubblica già realizzata e già ceduta all'A.C..

Tale porzione di area consentirà anche in futuro la possibilità di attrezzamento a pista ciclabile e/o marciapiede.

Le risultanze delle Conferenze di Servizi ed i pareri, anche successivi, espressi dagli enti convocati sono state già in parte recepite nella stesura definitiva degli elaborati di Piano. Tutte le prescrizioni riportate nei verbali delle Conferenze di Servizi e relativi pareri (allegati alle N.T.A. del presente P. di L.), dovranno comunque essere recepite in sede di progettazione esecutiva con il Permesso di Costruire.

Su richiesta da parte degli uffici competenti ulteriori specificazioni di

dettaglio potranno comunque essere accolte in fase di predisposizione degli elaborati esecutivi afferenti il Permesso di Costruire per l'attuazione unitaria delle opere di urbanizzazione e delle opere private, senza che le stesse costituiscano Variante al P. di L..

Relativamente alla Valutazione di Compatibilità Idraulica, il Consorzio di Bonifica Acque Risorgive con nota prot. n. 11075 del 04.07.2014 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.

Si fa presente che la Corte Costituzionale con Sentenza n. 58 del 25 marzo 2013 (G.U. n. 14 del 03 aprile 2013), ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'articolo 40, comma 1, della Legge Regionale del Veneto del 6 aprile 2012, n. 13 (Legge finanziaria regionale per l'esercizio 2012), nella parte in cui aggiunge la lettera a) del comma 1-bis all'art. 14 della legge della Regione Veneto 26 giugno 2008, n. 4 (Disposizioni di riordino e semplificazione normativa - collegato alla legge finanziaria 2007 in materia di governo del territorio, parchi e protezione della natura, edilizia residenziale pubblica, mobilità e infrastrutture), che tra l'altro dettava disposizioni in merito all'assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), di Piani e Programmi.

La Regione del Veneto con Deliberazione di Giunta Regionale n. 1717 del 3 ottobre 2013 avente per oggetto "*Preso d'atto del parere n. 73 del 2 luglio 2013 della Commissione regionale VAS "Linee di indirizzo applicative a seguito della sentenza n. 58/2013 della Corte Costituzionale che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'articolo 40, comma 1, della Legge della Regione Veneto 6 aprile 2012, n. 13, nella parte in cui aggiunge la lettera a) del comma 1-bis all'art. 14 della Legge della Regione Veneto 26 giugno 2008, n. 4."* ha inteso fornire alle autorità procedenti (enti pubblici e soggetti privati) alcune linee guida e alcuni chiarimenti per la redazione della Valutazione Ambientale Strategica in particolare per quanto riguarda le ipotesi di esclusione della procedura VAS stessa.

Ai sensi della richiamata deliberazione regionale il presente P. di L. ha una destinazione produttiva prevalente, pertanto non ricade nell'ipotesi di esclusione e risulta, pertanto necessario acquisire, prima dell'approvazione

del presente Piano di Lottizzazione, il parere da parte della Commissione V.A.S. Regionale sulla Verifica di assoggettabilità alla VAS che dovrà essere prodotta dagli istanti.

Tale documentazione è stata trasmessa dalle Ditte con nota prot. gen. n. 290854 del 09.07.2014 che sarà inviata dal Servizio scrivente alla Commissione Regionale Vas una volta acquisite le eventuali osservazioni/opposizioni e formulate le relative controdeduzioni, così come previsto dal punto 5 dell'Allegato A alla citata DGRV n. 1717/2013.

Il presente P. di L., che ha una Superficie Territoriale (St) complessiva di 74.987 mq ed una Superficie lorda di pavimento (Sp) massima complessiva di 43.411 mq, viene suddiviso in n. 3 Unità Minime d'Intervento (U.M.I.), aventi le seguenti destinazioni e dimensionamenti:

- U.M.I. n. 1      Sp max: 8.314 mq;  
                          H max: 45 m  
                          Tipologia: a blocco e a torre  
                          Destinazioni d'uso ammesse: (C) - Attività direzionali, (D1) - Servizi alle persone: commercio al minuto e pubblici esercizi.
- U.M.I. n. 2      Sp max: 28.290 mq;  
                          H max: 45 m  
                          Tipologia: a blocco e a torre  
                          Destinazioni d'uso ammesse: (B) - Attività produttive, (D2) - Servizi alle persone: servizi di riparazione, servizi privati alla persona e all'abitazione.  
                          Potranno inoltre essere realizzate attività commerciali di rimesse e parcheggi privati a raso o in strutture multipiano.
- U.M.I. n. 3      Sp max: 6.807 mq;  
                          H max: 45 m  
                          Tipologia: a blocco e a torre  
                          Destinazioni d'uso ammesse: (C) - Attività direzionali, (D1) - Servizi alle persone: commercio al minuto e pubblici esercizi, (B) - Attività produttive.

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

- uno standard primario a parcheggio complessivo di 9.304 mq di cui 9.252 mq in asservimento all'uso pubblico e 52 mq in cessione come attrezzamento a pista ciclabile;
- uno standard primario a verde complessivo di 9.676 mq di cui 8.169 mq in asservimento all'uso pubblico e 1.507 mq in cessione come attrezzamento a pista ciclabile, a marciapiede a ridosso dell'isola ecologica e la rimanente parte a verde;
- opere compensative idonee a garantire l'invarianza idraulica e relativo attrezzamento a verde;
- acquedotto - tratto di collegamento con via Pialoi (opere di cui al parere Veritas Acquedotto Potabile Prot. n. 27352 del 11/04/2012, allegato alle Norme Tecniche di Attuazione del PdL, qualora non già eseguite nell'ambito del P. di L. Dese Nord Comparto A approvato con DGC n. 438 del 30.08.2013);
- opere Telecom sulla viabilità comunale (opere di cui al parere Telecom Italia Prot. n. 489973 del 11.11.2013, allegato alle Norme Tecniche di Attuazione del PdL, qualora non già eseguite nell'ambito del P. di L. Dese Nord Comparto A approvato con DGC n. 438 del 30.08.2013);
- isola ecologica e relativo tratto di marciapiede;
- posa di idrante e relative condotte.

La realizzazione degli interventi privati e delle opere di urbanizzazione ricadenti all'interno delle U.M.I. 1, 2, 3, potrà avvenire mediante la presentazione di singoli Permessi di Costruire.

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

In data 24 luglio 2014 gli elaborati del presente P. di L. sono stati illustrati in Commissione Edilizia Comunale che ha espresso parere favorevole condizionato (**allegato 3**).

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.

Il Dirigente del  
Settore dell'Urbanistica Terraferma  
**Arch. Luca Barison**

**Allegati:**

**Allegato 1** - Tabella capacità edificatorie e standard;

**Allegato 2** - Stralcio Tav. n. 11 del Piano di lottizzazione di iniziativa privata in ZTO "D4 b-8" in loc. Dese Sud approvato con DCC n. 176 del 21/12/2009;

**Allegato 3** - Parere della Commissione Edilizia del 24 luglio 2014.



## Allegato 1 alla Relazione Istruttoria di Adozione

AMBITO	St (Sup. territoriale) mq	Sp massima totale mq	U.M.I.	destinazioni d'uso	Sp (Superficie di Pavimento) mq		H max	Standard Urbanistici mq			
				P. di C.	P. di C.		P. di C.	Parcheggi	Verde		
P. di L. D4b-10-Comparto C	74.987	43.411	1	C e D1 *	8.314		45,00	4.157	9.304 (> 9.159) di cui 9.252 mq in asservimento e mq 52 in cessione	4.157	9.676 (> 9.159) di cui 8.169 mq in asservimento e mq 1.507 in cessione
			2	B e D2 *	28.290			3.376		3.596	
			3	C e D1 *	2.500	6.807	45,00	1.250		1.250	
				B *	4.307			521		673	

\* Art. 8 della N.T.G.A. della Variante al P.R.G. per la Terraferma, approvato con D.G.R.V. n. 3905 del 03/12/2004 e D.G.R.V. n. 2141 del 29/07/2008.

B Attività produttive: industria manifatturiera e artigianato industriale, costruzioni edili, commercio all'ingrosso, trasporti, servizi ai trasporti, officine di riparazione veicoli;

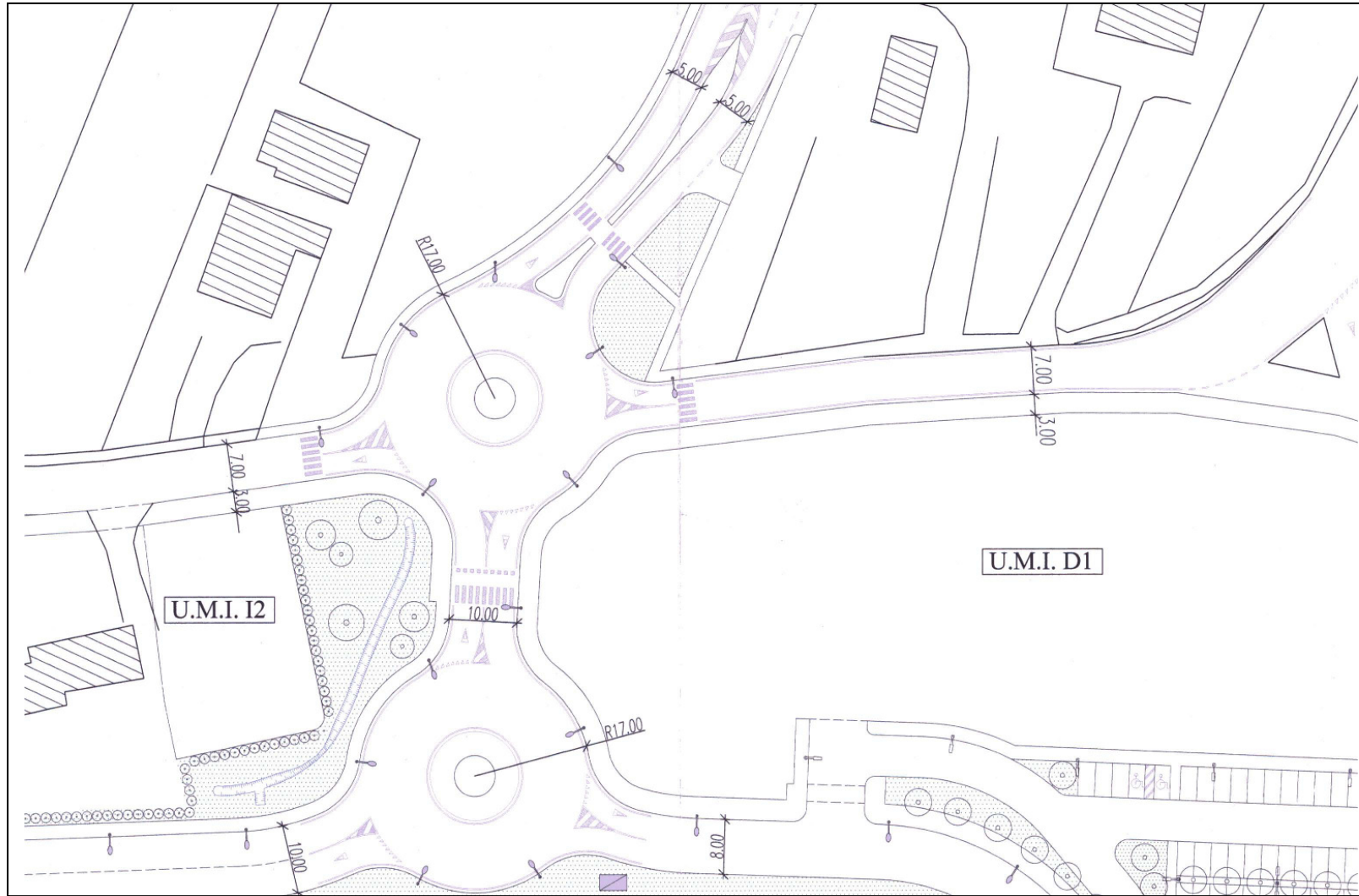
C Attività direzionali: credito, assicurazioni, agenzie e servizi alle imprese, studi professionali, intermediari del commercio, ricerca;

D Servizi alle persone:

D1 commercio al minuto, pubblici esercizi;

D2 servizi di riparazione, servizi privati alla persona e all'abitazione.

**Allegato 2**  
**alla Relazione Istruttoria di Adozione**



**Stralcio Tav. n. 11 del Piano di lottizzazione di iniziativa privata in ZTO D4 b-8 loc. Dese Sud approvato con DCC n. 176 del 21/12/2009**



DIREZIONE CENTRALE SPORTELLI UNICI  
UFFICIO EDILIZIA PRIVATA

**Allegato 3  
alla Relazione Istruttoria**

PROT. GEN.

Mestre li 24/07/2014

(RIF. PRAT. N. 290854/2013

A.E.V. Dese D4b-10 Comparto "C" Dese

Parere della COMMISSIONE EDILIZIA TERRAFERMA del: 24/07/2014

PARERE FAVOREVOLE PER QUANTO DI COMPETENZA , VENGA ALLEGATA LA SOLUZIONE DELLA ROTATORIA DI COLLEGAMENTO RELATIVA AL COMPARTO DESE SUD.

Esperti ambientali: arch. Paolo Donadini  
dott.ssa Benedetta Bortoluzzi

Estratto dal verbale della COMMISSIONE EDILIZIA TERR. TERRAFERMA, seduta del 24/07/2014

Per copia conforme  
IL SEGRETARIO