

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

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO con i poteri della Giunta Comunale

Richiamato il Decreto del Presidente della Repubblica del 22 luglio 2014 con il quale il Dott. Vittorio Zappalorto è stato nominato Commissario Straordinario per la gestione provvisoria dell'Ente, con attribuzione dei poteri spettanti al Sindaco, al Consiglio ed alla Giunta;

Premesso che:

- il Comune di Venezia è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.P.R. in data 17.12.1962 (G.U. 51/1963);
- il Comune di Venezia ha successivamente adeguato, attraverso l'approvazione di Varianti parziali al P.R.G. da parte della Regione del Veneto, l'intera strumentazione urbanistica a quella di livello superiore regionale, e in particolare, al vigente Piano d'Area della Laguna Veneziana (PALAV), 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 ha così provveduto ad attuare un sistema di pianificazione generale in cui sono state rispettate le prescrizioni di cui all'art. 5 della Legge n. 171/1973, facendo di fatto decadere l'obbligo, in esso contenuto, del ricorso al parere della Commissione per la Salvaguardia di Venezia, che non risulta più opportuno, in quanto tale parere si rendeva necessario unicamente sino all'entrata in vigore di uno strumento urbanistico generale, redatto o modificato secondo le direttive del Piano Comprensoriale (oggi rappresentato, nei suoi contenuti, dal PALAV);
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 30/31 Gennaio 2012 è stato adottato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale n. 11 del 23 Aprile 2004;
- dalla data di adozione del P.A.T., limitatamente alle prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche allegate allo stesso Piano, ai sensi dell'art. 29 della sopra citata Legge Regionale n. 11 del 23 Aprile 2004, si applicano le misure di salvaguardia fino alla sua approvazione e, in ogni caso, per un periodo massimo di cinque anni;
- il Piano Regolatore Generale vigente, fatta eccezione per gli elementi soggetti alla salvaguardia, mantiene la propria efficacia fino all'approvazione del PAT;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 104 del 21.12.2012, sono stati approvati i criteri di valutazione per le controdeduzioni alle osservazioni al P.A.T.;

Premesso inoltre che:

- con deliberazioni di G.R.V. n. 3905 del 03.12.2004 e n. 2141 del 29.07.2008 è stata approvata la Variante al P.R.G. per la Terraferma che classifica l'ambito in oggetto come Zona Territoriale Omogenea di tipo "D", sottozona "D4.b-10 Dese Nord" (Attrezzature economiche varie), disciplinata 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 sopraccitato Programma di Coordinamento Preventivo (P.C.P.) come "Comparto C";
- l'ambito in questione è stato già interessato da un Piano di Lottizzazione, approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n. 53 del 01.03.2000, oggi decaduto per decorrenza del termine di validità, in data 02.04.2010. Le successive Varianti al Piano di Lottizzazione, approvate con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 169 del 03.11.2003 e n. 91 del 28.07.2008, non hanno infatti comportato alcuna proroga dei termini di validità del Piano stesso;
- la convenzione relativa al Piano di Lottizzazione sopra citato, 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;
- con nota Prot. Gen. n. 424566 del 01/10/2013, depositata in originale presso il Settore dell'Urbanistica Terraferma della Direzione Sviluppo del Territorio, le Ditte VENICE PROPERTIES R.E. s.r.l., S.I.V.E.C.I.S.S. s.r.l., SALVIATO LINO e GAMBA SERGIO, hanno presentato all'Amministrazione Comunale, per l'approvazione ai sensi dell'articolo 20 della L.R. n. 11 del 23 aprile 2004 e ss.mm.ii., la proposta di Piano di Lottizzazione (P. di L.) di iniziativa privata in Z.T.O "D4.b-10 Comparto C" specificato in oggetto, a firma degli architetti Massimo Bertagna, Carlotta Bevilacqua e Sara Scaggiante;
- con successive note, depositate in originale presso la Direzione Sviluppo del Territorio, le Ditte proponenti hanno integrato la documentazione precedentemente presentata, con nuovi elaborati progettuali, così come convenuto con l'Ufficio Istruttore;

Richiamati

i sotto elencati elaborati del Piano di Lottizzazione in oggetto, che vengono qui allegati per costituire parte integrante e sostanziale del presente atto:

Tav.	n. 01	Assetto Normativo – Vincoli ed Assetto Proprietà (scala 1:2000)
Tav.	n. 02	Stato di Fatto (scala 1:1000)
Elab.	n. 03	Documentazione fotografica (scala 1:2000)
Tav.	n. 04	Zonizzazione – Assetto Patrimoniale (scala 1:500)
Tav.	n. 05	Assetto Fisico-Morfologico (scala 1:500)
Tav.	n. 06	Schema sommario delle opere di urbanizzazione (scala 1:500)
Elab.	n. 07	Parere idraulico Consorzio di Bonifica Acque Risorgive All.1 – Relazione idraulica All.2 – Planimetria rete acque meteoriche All.3 – Sezioni e particolari All.4 – Profili longitudinali
Elab.	n. 08	Relazione Tecnica

- Elab. n. 09 Norme Tecniche di Attuazione
Elab. n. 10 Preventivo Sommario di spesa delle opere di urbanizzazione
Elab. n. 11 Schema di Convenzione
Elab. n. 12 Verifica di assoggettabilità alla V.A.S. e Screening di V.I.N.C.A.

Atteso che

- 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 da asservire 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;
 - Sotto e sopra servizi a rete;
 - Isola ecologica e relativo tratto di marciapiede;
 - Posa di idrante e relative condotte.
- la realizzazione degli interventi privati e delle opere di urbanizzazione potrà avvenire solo attraverso il rilascio di specifici Permessi di Costruire;

Atteso inoltre 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;

- a seguito dell'intervenuta Sentenza, si applicano esclusivamente le disposizioni di cui al Decreto Legislativo 03 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale", pubblicato nella Gazzetta Ufficiale il 14 aprile 2006, n. 88 e in particolare, con il combinato disposto degli articoli 6 e 7.2 del medesimo Decreto Legislativo, si prescrive che la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), riguardi i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, la cui approvazione compete alle regioni e province autonome o agli enti locali;
- la sopravvenuta pronuncia da parte della Corte Costituzionale determina pertanto l'obbligo di acquisire, prima dell'approvazione del presente P. di L., il parere della Commissione V.A.S. Regionale, sulla verifica di assoggettabilità a V.A.S. prodotta dalle Parti Attuatrici;

Dato atto che

- le Ditte Lottizzanti hanno trasmesso, con nota Prot. Gen. n. 290854 del 09.07.2014, la documentazione relativa allo Screening VAS e Screening VINCA, che sarà inviata dall'ufficio istruttore alla Commissione VAS Regionale, una volta acquisite le eventuali osservazioni/opposizioni e formulate le relative controdeduzioni, così come previsto dal punto 5 dell'Allegato A alla DGRV 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."*";
- il parere della Municipalità di Favaro Veneto in ordine al presente P. di L. andrà acquisito prima dell'approvazione, da parte del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Comunale;

Richiamata

la relazione istruttoria che viene qui allegata, come allegato A, per costituire parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, redatta dal Settore dell'Urbanistica Terraferma, attestante la conformità con la strumentazione urbanistica generale vigente e la procedibilità del presente P. di L.;

Ritenuto

che il presente P. di L. costituito dagli elaborati sopra elencati e qui allegati, possa essere adottato in quanto contiene specifiche prescrizioni e sufficienti garanzie per l'attuazione delle previsioni urbanistiche in esso previste;

Visto

il parere di regolarità tecnico-amministrativa attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa e di regolarità contabile espressi, ai sensi dell'art. 49 del Dlgs. 267/2000, rispettivamente dal Dirigente del Settore Urbanistica Terraferma della Direzione Sviluppo del Territorio e dal Direttore Finanza e Bilancio per quanto di competenza;

Atteso

che la deliberazione è stata proposta dalla Direzione Sviluppo del Territorio;

Ritenuto

di condividere la proposta di deliberazione per le motivazioni nella stessa riportate e pertanto di poter deliberare sull'argomento.

DELIBERA

1. di adottare il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata specificato in oggetto, costituito dagli elaborati citati in premessa e qui allegati per costituire parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di dare mandato alla Direzione Sviluppo del Territorio di esperire tutte le procedure per la prosecuzione dell'iter amministrativo del presente Piano di Lottizzazione, secondo le procedure previste dall'art. 20 della L.R. n. 11/2004 e ss.mm.ii..

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.