


Deliberazione n.43 del 13/07/2022 del CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: ADOZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN Z.T.O. "D4.b10" – DESE NORD - COMPARTO D", CON CONTESTUALE VARIANTE PARZIALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI PER L'ATTRIBUZIONE DELLA FUNZIONE LOGISTICA ALL'AMBITO DI INTERVENTO, AI SENSI DELL'ART. 20, comma 8 TER, DELLA LEGGE REGIONALE N. 11/2004 E ss.mm.ii.

L'anno 2022 il giorno 13 del mese di luglio in seguito a convocazione, previa osservanza di quanto previsto dal provvedimento del Presidente del Consiglio Comunale del 31 marzo 2022, P.G. 143231, si è riunito, in modalità telematica mediante videoconferenza, il Consiglio Comunale in sessione straordinaria.

Il Presidente del Consiglio Comunale dott.ssa ERMELINDA DAMIANO assume la Presidenza dalla sede del Palazzo Municipale di Mestre Ca' Collalto in collegamento telematico da remoto come attestato dai log della registrazione della seduta in atti.

Partecipa ed è incaricato della redazione del presente verbale il Vice Segretario Generale dott. FRANCESCO VERGINE presente presso la sede di Ca' Collalto dalla quale la Presidente effettua il collegamento telematico.

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dopo breve discussione, invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Risultano presenti/assenti al momento di adozione della presente deliberazione i seguenti componenti del Consiglio Comunale:

Pres.	Ass.		Pres.	Ass.		Pres.	Ass.	
X		Baglioni Alessandro	X		Gervasutti Nicola	X		Scarpa Alessandro
X		Bazzaro Alex	X		Giusto Giovanni	X		Senno Matteo
X		Bettin Gianfranco	X		Martini Giovanni Andrea	X		Tagliapietra Paolo
	X	Brugnaro Luigi	X		Muresu Emmanuele	X		Ticozzi Paolo
X		Brunello Riccardo		X	Onisto Deborah		X	Tonon Cecilia
X		Canton Maika		X	Pea Giorgia	X		Trabucco Gianluca
X		Casarin Barbara	X		Peruzzo Meggetto Silvia	X		Visentin Chiara
X		D'Anna Paolino	X		Reato Aldo	X		Visman Sara
X		Damiano Ermelinda	X		Rogliani Francesca	X		Zanatta Emanuela
X		De Rossi Alessio	X		Romor Paolo		X	Zecchi Stefano
X		Fantuzzo Alberto	X		Rosteghin Emanuele	X		Zingarlini Francesco
X		Gasparinetti Marco	X		Saccà Giuseppe			
X		Gavagnin Enrico	X		Sambo Monica			
						Pres.	Ass.	
						32	5	

Il Consiglio procede a votazione, avvalendosi dell'applicazione informatica denominata "Concilium" ed approva con il seguente esito come da proclamazione del Presidente:

Favorevoli n. 20 : Bazzaro Alex, Brunello Riccardo, Canton Maika, Casarin Barbara, D'Anna Paolino, Damiano Ermelinda, De Rossi Alessio, Gavagnin Enrico, Gervasutti Nicola, Giusto Giovanni, Muresu Emmanuele, Peruzzo Meggetto Silvia, Reato Aldo, Rogliani Francesca, Romor Paolo, Scarpa Alessandro, Senno Matteo, Tagliapietra Paolo, Visentin Chiara, Zingarlini Francesco

Contrari n. 12 : Baglioni Alessandro, Bettin Gianfranco, Fantuzzo Alberto, Gasparinetti Marco, Martini Giovanni Andrea, Rosteghin Emanuele, Saccà Giuseppe, Sambo Monica, Ticozzi Paolo, Trabucco Gianluca, Visman Sara, Zanatta Emanuela

Astenuti n. 0 :

Non Votanti n. 0 :

Oggetto: ADOZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN Z.T.O. "D4.b10" – DESE NORD - COMPARTO D", CON CONTESTUALE VARIANTE PARZIALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI PER L'ATTRIBUZIONE DELLA FUNZIONE LOGISTICA ALL'AMBITO DI INTERVENTO, AI SENSI DELL'ART. 20, comma 8 TER, DELLA LEGGE REGIONALE N. 11/2004 E ss.mm.ii.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica, Edilizia Privata e Ambiente

Premesso che

- il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è stato approvato il 30.09.2014 ed è divenuto efficace dal 15.11.2014, ai sensi dell'art. 15, comma 7 della Legge Regionale del 23 aprile 2004, n. 11 "*Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio*";
- il vigente P.R.G., ai sensi dell'art. 48, c. 5 bis della medesima Legge Regionale 11/2004, ha assunto efficacia di Piano degli Interventi (P.I.) per le parti in esso compatibili;
- in data 05.12.2014, con deliberazione n. 98 del Commissario Straordinario nella competenza del Consiglio Comunale, sono stati formalizzati i contenuti relativi alla "*compatibilità*", alla "*compatibilità condizionata*" ed al "*contrasto*" tra il P.R.G. vigente e quelli del P.A.T., dando atto che per le parti compatibili con il P.A.T., il vigente P.R.G. acquisisce efficacia di Piano degli Interventi;
- tale deliberazione ricomprende l'area interessata dal presente provvedimento in ambito di "*compatibilità*", al quale si applicano pertanto le norme della vigente Variante al P.R.G. per la Terraferma, approvata con deliberazioni di G.R.V. n. 3905 del 03.12.2004 e n. 2141 del 29.07.2008, che classifica l'area d'intervento come Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) di tipo "D" sottozona "D4-b 10", Attrezzature Economiche Varie soggette a Piano di Lottizzazione, disciplinata all'art. 32.2 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione (N.T.S.A.) e correlati;
- su tale ambito con DCC n. 102/1999 è stato approvato un Programma di Coordinamento Preventivo, che prevede la suddivisione dell'intera area "D4 b 10" in 5 Comparti (A,B,C,D,E), soggetti a Piano di Lottizzazione di iniziativa privata;
- il presente comparto è identificato dal sopracitato P.C.P. come Comparto D, Piano di Lottizzazione e risulta successivamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 117 del 4 ottobre 2004, ora decaduto;

Premesso inoltre che

- la ditta Cromwell Property Group Italy S.r.l. con istanza Prot. gen. n. 443582 del 30.09.2021 (prot. Principale) e successivi prot. gen. n. 443584, n. 443588, n. 443590 del 30.09.2021, ha richiesto l'approvazione di un Nuovo Piano di Lottizzazione di iniziativa privata in Z.T.O. "D4.b-10 - Comparto D" località Dese Nord;
- che con successive note la Ditta proponente ha integrato la documentazione precedentemente presentata con nuovi elaborati progettuali prot n. 201337 del 06.05.2022, in ottemperanza ai pareri espressi dagli uffici ed enti;

Considerato che

- il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata vigente in Z.T.O. "D4.b10 – Dese Nord -

Comparto D" insiste in un ambito sito in località Dese e la proposta progettuale prevede la realizzazione di n. 2 unità minime d'intervento (UMI) a destinazione produttiva "logistica", ciascuna con un unico fabbricato, con una superficie di pavimento totale (Sp) di mq. 37500, standard a parcheggio mq 6.317 e standard a verde mq 10.108;

Rilevato che

- la funzione logistica non è chiaramente specificata nella normativa tecnica della z.t.o. "D4.b-10- Comparto D" e quindi si rende opportuno introdurla come sotto categoria di quella "produttiva";
- la presente proposta di Piano di Lottizzazione prevede l'utilizzo di strutture produttive ad uso logistico;
- il nuovo centro logistico, che interessa i comparti C e D della zona D4 b 10 nell'A.E.V. Dese Nord, nasce in un'area individuata come strategica, già selezionata dai primari operatori del settore e occuperà circa 250 lavoratori di cui 105 nei depositi e 145 negli uffici;
- l'altezza massima prevista dal Piano di Lottizzazione approvato prevedeva un'altezza massima di 45 metri, che non risulta coerente con quanto stabilito dal PUA Comparto "C" e pertanto è opportuno limitare l'altezza a 18 mt;

Ritenuto

- di procedere all'inserimento della funzione logistica come sotto categoria "produttiva", procedendo all'adozione del PUA ai sensi del comma 8-ter dell'art. 20 della L.R. 11/2004;
- che gli oneri di urbanizzazione sono quelli previsti per la destinazione d'uso produttiva;
- di limitare, conseguentemente a quanto previsto nel Comparto "C", l'altezza massima ammissibile dell'edificazione a 18 metri;

Visto che

- le previsioni contenute nel presente provvedimento risultano in coerenza ed attuazione con gli obiettivi e i criteri generali del PI, in quanto volti al miglioramento e potenziamento dei servizi, localizzati in un'area strategica produttiva già prevista dal Piano degli Interventi;
- le modifiche derivanti dall'approvazione della presente Variante al Piano degli Interventi risultano conformi con gli indirizzi e le direttive del P.A.T. vigente, così come riportato nell'Allegato A Relazione istruttoria, allegata alla presente deliberazione;

Dato atto che

- trattandosi di una variante urbanistica che introduce una specifica tecnica al fine di colmare un vuoto normativo all'interno delle Norme tecniche del Piano degli Interventi, prima dell'approvazione del Piano di Lottizzazione dovrà essere fatta la valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica ai sensi dell'art 16 comma 4 d-ter) del DPR 380/01 e ss.mm.ii;
- l'ambito d'intervento è ricompreso all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata, così come riportato nella DCC n. 6 del 06/02/2020 e pertanto le trasformazioni urbanistiche non comportano consumo di suolo;

Considerato che

- il Piano di Lottizzazione in Z.T.O. "D4.b10 - Dese Nord - Comparto D", costituisce contestuale Variante al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 20, comma 8 ter, della legge regionale n. 11/2004 e ss.mm.ii ed è costituito dai seguenti elaborati, allegati

alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale:

- elab.a relazione tecnico illustrativa;
- elab.b norme tecniche di attuazione;
- elab.c schema convenzione;
- elab.d stima di massima delle opere di urbanizzazione pubbliche;
- elab.e1 vci - valutazione di compatibilità idraulica;
- elab.e2 vci - tavola comparativa superfici in trasformazione;
- elab.e3 vci - planimetria sistema di invaso;
- elab.e4 parere di compatibilità idraulica;
- elab.e5 relazione tecnico-scientifica sulla qualità dei suoli;
- elab.f dichiarazione di non necessità della valutazione di incidenza ambientale (VINCA);
- elab.g rapporto ambientale preliminare di assoggettabilità vas;
- elab.h studio del traffico e valutazione dei flussi indotti;
- elab.i valutazione previsionale del clima acustico;
- elab.l relazione geologica e geotecnica;
- elab.m prontuario per la mitigazione ambientale;
- tav. 01a assetto normativo e vincoli;
- tav. 01b assetto normativo e vincoli - proposta variazione perimetro PUA
- tav.02 assetto catastale e delle proprietà;
- tav.03a stato di fatto - rilievo planivolumetrico;
- tav.03b stato di fatto - sezioni;
- tav.04 documentazione fotografica;
- tav.05 zonizzazione e assetto patrimoniale;
- tav.06 assetto fisico - morfologico;
- tav.07a progetto di massima delle opere di urbanizzazione pubbliche: planimetria e schemi;
- tav.07b opere di urbanizzazione pubbliche: aree in cessione e aree in asservimento ad uso pubblico;
- tav.08 masterplan descrittivo;
- tav.09 rendering area di progetto;

Visto

l'Allegato A Relazione Istruttoria Comparto D contenente le Determinazioni Conclusive a firma del Direttore dell'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile e pertanto la conclusione favorevole del procedimento preliminare all'adozione del piano attuativo, con le condizioni ivi riportate, allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

Dato atto che

prima dell'approvazione della presente variante al PI saranno acquisiti i seguenti pareri:

1. del Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste - Sezione Bacino Idrografico Litorale Veneto, presso la Regione del Veneto sulla Valutazione di Compatibilità Idraulica (DGR n. 2948 del 06.10.2009);
2. della Direzione Supporto Giuridico Amministrativo e Contenzioso – Unità Organizzativa Commissioni VAS e VInCA, presso la Regione del Veneto sulla Valutazione Ambientale Strategica (DGR n. 61 del 21.01.2020);

- l'adozione della Variante Urbanistica al Piano degli Interventi è stata preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione avviate contestualmente all'avvio della richiesta di parere alle Municipalità di competenza, ai sensi del comma 2 dell'art. 18 della Legge Regionale n. 11/2004 e del combinato disposto dell'art. 23 dello Statuto Comunale e dell'art. 6 del Regolamento Comunale delle Municipalità;

Visti

- la legge regionale n. 11/2004;
- il parere di regolarità tecnica del Direttore dell'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;
- il parere di regolarità contabile espresso dal Direttore dell'Area Economia e Finanza, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

Visto

- il parere delle Municipalità competenti espresso ai sensi dell'art. 23 dello Statuto comunale e dell'art. 6 del Regolamento delle Municipalità (vedi allegato);

- Sentite le Commissioni consiliari competenti;

DELIBERA

1) di adottare ai sensi dell'art 20 comma 8 ter della L.R. 11/04 il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata in Z.T.O. "D4.b10 - Dese Nord - Comparto D", costituito dalla seguente documentazione:

- elab.a relazione tecnico illustrativa;
- elab.b norme tecniche di attuazione;
- elab.c schema convenzione;
- elab.d stima di massima delle opere di urbanizzazione pubbliche;
- elab.e1 vci - valutazione di compatibilità idraulica;
- elab.e2 vci - tavola comparativa superfici in trasformazione;
- elab.e3 vci - planimetria sistema di invaso;
- elab.e4 parere di compatibilità idraulica;
- elab.e5 relazione tecnico-scientifica sulla qualità dei suoli;
- elab.f dichiarazione di non necessità della valutazione di incidenza ambientale (VINCA);
- elab.g rapporto ambientale preliminare di assoggettabilità vas;
- elab.h studio del traffico e valutazione dei flussi indotti;
- elab.i valutazione previsionale del clima acustico;
- elab.l relazione geologica e geotecnica;
- elab.m prontuario per la mitigazione ambientale;
- tav. 01a assetto normativo e vincoli;
- tav. 01b assetto normativo e vincoli - proposta variazione perimetro PUA
- tav.02 assetto catastale e delle proprietà;
- tav.03a stato di fatto - rilievo planivolumetrico;
- tav.03b stato di fatto - sezioni;
- tav.04 documentazione fotografica;
- tav.05 zonizzazione e assetto patrimoniale;
- tav.06 assetto fisico - morfologico;
- tav.07a progetto di massima delle opere di urbanizzazione pubbliche: planimetria e schemi;
- tav.07b opere di urbanizzazione pubbliche: aree in cessione e aree in

- asservimento ad uso pubblico;
- tav.08 masterplan descrittivo;
- tav.09 rendering area di progetto;

2) di dare atto che l'adozione del Piano di Lottizzazione, così come riportato al punto precedente costituisce contestualmente variante al Piano degli Interventi in quanto specifica, per tale ambito, che la funzione logistica è una sottocategoria della funzione produttiva;

3) di limitare, conseguentemente a quanto previsto nel Comparto "C", l'altezza massima ammissibile dell'edificazione prevista all'interno del Piano di Lottizzazione a 18 mt;

4) di dare mandato alla Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile 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, né diminuzione di entrate.

- ALLEGATI**
- **elab.d stima di massima delle opere di urbanizzazione pubbliche** (impronta: F31A1B6B5AEC9E9FB13BEA483FA90A8F05CAA5F5F82C2EB77CE520FA8D586983)
 - **elab.e1 vci - valutazione di compatibilità idraulica** (impronta: 64EABA695E76206D2CF19E29445F4CC2A7A39688F5A3C2926A41DBD451405B47)
 - **elab.e2 vci - tavola comparativa superfici in trasformazione** (impronta: F77B6750F4FBEDF3CBC123C93B782C928DC9B03E38348AB3C7876CC0A7CB5000)
 - **elab.e3 vci - planimetria sistema di invaso** (impronta: D2ECC08B4865DD46CF12B69023C0EDA0169BEAE146452A063E8056FB0B5ACB19)
 - **elab.e4 parere di compatibilità idraulica** (impronta: E35573FB976D37C10F66BAB85A3793371C17801887EBD28F0D23BB370C9DE8F9)
 - **elab.e5 relazione tecnico-scientifica sulla qualità dei suoli** (impronta: 23FB933BB89BC8DCA9E5E63C0036FC2F72ECFA4B0E43AAFD8B8AB293BA50440)
 - **elab.f dichiarazione di non necessità della Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA)** (impronta: 14B6C98D5EF30DB58FB8A45EF1C0802CF92A536BA8A423B17EB0C628551A9B56)
 - **elab.g rapporto ambientale preliminare di assoggettabilità a vas** (impronta: 805B74D91DDED377C96C01EDF9F45447A3D97343F2FE879B77D9D260A3491B13)
 - **elab.h studio del traffico e valutazione dei flussi indotti.pdf** (impronta: 5530133D7ED8093159EB734EA5A82D52F1DEE726D3107732FAEC9FFBF23BB0C1)
 - **elab.l relazione geologica e geotecnica** (impronta: 6AC1A23E0F0A0AD0993B8F33BAE5A5E2C470C425730703AC3F66E46F83D5EBAA)
 - **elab.m prontuario per la mitigazione ambientale** (impronta: E290AFE9C0593AB3A58346346E3A579F0B38E295C66E49A725ED0EB1789BB913)
 - **tav. 01a assetto normativo e vincoli** (impronta: 0DDB1066F09E1D7926A957DE684CD449F9AA1E870A4A2B4AA4BEF02FA5FCF51C)
 - **tav. 01b assetto normativo e vincoli - proposta variazione perimetro pua** (impronta: 1B8A76BAD328DAA90DE5724B4039D81B929A9B3B59443E1A67D34D7C98E28589)
 - **tav.02 assetto catastale e delle proprietà** (impronta: 36E2086DFF6D62425A94C640D9265663010006E8D96C51CF0EB519C8738DC30A)
 - **tav.03a stato di fatto - rilievo planivolumetrico** (impronta: FBC5A7F63961F321B36E6288DFEDF35192BE550C6DEF8BF7CE5B10882B7B0CB0)
 - **tav.03b stato di fatto - sezioni** (impronta:)

5A4966A003E568DD0E3FC72E511F759E3B7006F33F2564CA61E27160A4CB50B7)
- **tav.04 documentazione fotografica** (impronta:
2E017EB1C37A0BA61E5E76B8577D7FC8D8778C3511DF98BC0CBB5743FD6A22BD)
- **tav.05 zonizzazione e assetto patrimoniale** (impronta:
66B2B45CC9F4015BAABE032EA331315C1EE2395B8386617E13A1F4C407294D45)
- **tav.06 assetto fisico - morfologico** (impronta:
2F75358569DBAD5678A2A28F6EDD3665AB5B8D6BE21731F598B534F30E455A01)
- **tav.07a progetto di massima delle opere di urbanizzazione pubbliche -
planimetria e schemi** (impronta:
F4A73BD4C2BC6397B5ECF56B789C7A5AACF664B82B0BEDB0D0636575EE0AA592)
- **tav.07b opere di urbanizzazione pubbliche - aree in cessione e aree in
asservimento ad uso pubblico** (impronta:
5700206EFBDA8385C29A275A1AC6ADB1860625C82DD6EE939237298CBC372623)
- **tav.08 masterplan descrittivo** (impronta:
DEE0F440B67B745CEE341CBFDE59013DD31C4C9875F3EB386F7B0CC28FA8C6B6)
- **tav.09 rendering area di progetto** (impronta:
693EC35F588EC64E3715643A4AAE49AC177E549A86DE6BEB37A813A3B8907395)
- **Allegato A relazione istruttoria** (impronta:
9622962B342F36AD409B59CFA6B4B91C972CB69170C2D4AF2B8C248599E6386C)
- **elab.b norme tecniche di attuazione** (impronta:
54E925895E821A2F1A9219EDBD76E04F7EBD56E14CD3EBEFA63ACB050DA51D26)
- **elab.i valutazione previsionale del clima acustico** (impronta:
79D4D89A0DA8BCB2EA9409C0C0EE87C6333F6BCCCA6A98F44930C0630D79D697)
- **elab.a relazione tecnico illustrativa** (impronta:
F34751F0B7A976CCA9D7CC36591FC154C38F7DB286FDE822D7CC6C6939AB431E)
- **PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA** (impronta:
428F982E8B38325AF54ECBCD7E5FE75644E2415F6BA4CB3B78C84A0FE15C9733)
- **PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE FIRMATO DIGITALMENTE** (impronta:
2AC990A188C02080EF4F3B53886375C88DF96BC6292B3E3DCBAEF4F28F7F19C1)
- **Parere Municipalità** (impronta:
2A99FF006F38A4BF22371CCB6A1C0C8017C635CDAD5757DBAA9EF71AF37E29A4)
- **Allegato emendamenti presentati** (impronta:
49F0E4534CC3DDF34B95334B0FAB39E334801894647D9CA2CE02B33C70A08D03)
- **Parere regolarità tecnica emendamenti** (impronta:
E0024230682B1112F1DFC83A8ADD022E1AFA4CCF27A0FEFE3F2FC53D5C5BF0FB)
- **Parere regolarità contabile emendamenti** (impronta:
31DBE73D6C7A1BBDF4CC91C9C3315F31D0F92F60A90C69479F9121B02E074779)
- **elab.c schema convenzione** (impronta:
3E811B451C55C3AA9BA91531DDE7A60236DD1A6ADC09B73A724FA0C67E6A5463)

(Proposta di deliberazione n. 2022/1034 del 22/06/2022)

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto con firma digitale ai sensi degli artt. 20 e 21 e seg. D.Lgs. 82/2005.

Il Vice Segretario Generale
FRANCESCO VERGINE

Il Presidente
ERMELINDA DAMIANO