

CITTA' DI  
VENEZIA



*Comune di Venezia*  
*Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile*

Variante al Piano di Lottizzazione di iniziativa privata in Z.T.O.  
"D4.b10 – Dese Nord - Comparto C", approvato con deliberazione di  
Giunta Comunale n. 110 del 10 aprile 2015, con contestuale Variante  
parziale al Piano degli Interventi per l'attribuzione della funzione  
logistica all'ambito d'intervento, ai sensi dell'art. 20, comma 8 ter,  
della legge regionale n. 11/2004 e ss.mm.ii.

---

## CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI

---

## ALLEGATO A

OSS. n.	DATA	PROT. N.	SINTESI OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE Ufficio tecnico
1	12/08/2022	PG/2022/363365	<p>Alla luce del fatto che alcuni nuclei residenziali si trovano circondati da aree e infrastrutture in via di sviluppo e già sviluppate (in Comune di Venezia e in Comune di Marcon) gli osservanti chiedono che vengano svolti monitoraggi e rilevamenti che diano la dimensione degli impatti dal punto di vista degli inquinanti, acustici ed atmosferici, non solo a seguito dell'approvazione dei due comparti C e D di logistica, ma anche degli altri interventi attualmente in itinere (ad es. il Comparto E, AEV Sud, Ferrovie). Comunicano di aver inviato l'osservazione anche alla Città Metropolitana di Venezia in quanto l'area coinvolge anche il comune limitrofo di Marcon, chiedendo una concertazione sulla gestione della problematica.</p> <p>Viene infine allegata all'osservazione, l'osservazione fatta dal medesimo comitato verso un procedimento in capo al Comune di Marcon relativo ad un'azienda confinante Eurofibre spa.</p>	<p>OSSERVAZIONE NON ACCOLTA</p> <p>Nell'ambito comunale è già presente un sistema di monitoraggio.</p> <p>Si precisa che gli studi all'interno del Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS per la stima degli effetti atmosferici e acustici del progetto, hanno tenuto conto degli interventi limitrofi. Non sono emerse criticità.</p> <p>A seguito dell'entrata in esercizio delle diverse attività previste nell'ambito AEV Dese potrà essere avviata una fase di monitoraggio post operam, che dovrà coinvolgere i diversi soggetti dell'area, in modo coordinato e unitario.</p>
2	12/08/2022	PG/2022/363366	<p>In riferimento alle specie arboree ed arbustive da collocare nelle aree destinate a verde i cittadini chiedono che il verde possa essere orientato anche alla piantumazione di fiori, lavanda, sempreverdi e altre essenze che se possano avere una maggiore ricaduta di benessere non solo sui lavoratori, ma anche su quanti si trovano a vivere, a transitare e a sostare presso queste aree.</p>	<p>OSSERVAZIONE ACCOLTA</p> <p>La proposta prevede l'utilizzo di specie autoctone e conformi ai Regolamenti vigenti del Comune di Venezia. In sede di progettazione esecutiva e la scelta delle essenze sarà approfondita e concordata con il Settore comunale di competenza.</p> <p>La tutela del corretto sviluppo floristico è garantita dall'utilizzo di sole specie autoctone, anche in fase di progettazione successiva dovrà essere garantito tale aspetto individuando le specie ed essenze coerenti con i caratteri del contesto.</p> <p>La proposta considera inoltre l'impiego di esemplari a pronto effetto che assicurano una minore necessità di manutenzione dopo l'attecchimento, nonché di avere una più immediata capacità di mitigazione.</p> <p>Come indicato nelle conclusioni del RAP, in sede di progettazione esecutiva potranno essere definite soluzioni migliorative di dettaglio.</p> <p>In ottemperanza a quanto stabilito dal Parere Motivato della Commissione Vas n.233 del 02/11/2022 sono stati adeguati gli elaborati allegati al presente provvedimento .</p>
3	12/08/2022	PG/2022/363385	<p>In riferimento alla viabilità della zona chiedono un tavolo di verifica degli impatti viabilistici con il Comune di Marcon per verificare gli impatti a seguito dello sviluppo delle zone industriali dei due comuni sui flussi di Via Pialoi. Rilevano che lo studio del traffico approfondisca solo in parte gli impatti viabilistici derivanti dall'intorno (Amazon) e ne chiedono un approfondimento.</p>	<p>OSSERVAZIONE NON ACCOLTA</p> <p>Lo studio è stato sviluppato su un'area molto estesa, non riducendo l'analisi alla sola Area di Intervento.</p> <p>Lo studio del traffico non ha rilevato condizioni critiche con livelli di servizio che garantiscono la compatibilità anche di ulteriori futuri sviluppi di carattere produttivo-logistico, i quali saranno comunque soggetti a valutazione sulla base del vigente quadro normativo.</p> <p>Lo scenario analizzato nello studio del traffico tiene conto dei carichi indotti dagli interventi esistenti e in via di progettazione/realizzazione valutandone gli effetti cumulativi. Lo studio non ha rilevato condizioni critiche con livelli di servizio che garantiscono la compatibilità anche di ulteriori futuri sviluppi di carattere produttivo-logistico, i quali saranno comunque soggetti a valutazione sulla base del vigente quadro normativo.</p> <p>All'interno del RAP sono sintetizzate le analisi e conclusioni contenute dell'apposito studio specialistico allegato al progetto (atmosfera, inquinanti fisici e mobilità).</p> <p>L'osservazione non viene accolta, tuttavia in recepimento a quanto stabilito dal punto 13 del</p>

OSS. n.	DATA	PROT. N.	SINTESI OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE Ufficio tecnico
				<p>Parere Motivato della Commissione Vas n.233 del 02/11/2022 "qualora in fase di esercizio si riscontrassero flussi di traffico sostanzialmente dissimili da quanto previsto nello -Studio del Traffico e valutazioni dei flussi indotti -, il proponente di concerto e in accordo con il Comune di Venezia, deve porre in essere tutte le azioni dirette e indirette, strutturali e non strutturali finalizzate a rientrare dallo scostamento rispetto a quanto atteso e di cui al richiamato Studio".</p> <p>L'osservazione non viene accolta tuttavia, si comprendono le preoccupazioni riportate dai cittadini e l'Amministrazione Comunale si impegna ad approfondire possibili sviluppi progettuali relativi alla circolazione del traffico, in particolar modo pesante, al fine di ridurre il più possibile la circolazione dei mezzi pesanti sul tratto finale di via Pialoi. Si valuterà un possibile collegamento diretto tra la rotonda della viabilità provinciale e Via Istiuto della Pietà, attraverso le aree del Comparto E.</p>
4	12/08/2022	PG/2022/363394	I cittadini osservano segnalano che la destinazione "logistica" aggrava una situazione già difficile e compromette ulteriormente la qualità della vita dei cittadini residenti. Considerando inoltre l'altezza degli immobili di 18 m, che risulta essere oltre il doppio dell'altezza degli immobili delle residenze chiedono che la quota del piano terra sia posta a -3 m rispetto alla quota campagna.	<p>OSSERVAZIONE NON ACCOLTA</p> <p>La quota d'imposta degli edifici è stata definita in osservanza degli aspetti di sicurezza idraulica definiti dal quadro pianificatorio di settore (PGRA) e indirizzi del Comune di Venezia.</p> <p>La realizzazione di volumi interrati comporterebbe inoltre interferenze con le acque sotterranee (falda a - 1,50 m dal p.c.) e incremento dell'impermeabilizzazione dei suoli per realizzare gli accessi alle baie di carico.</p> <p>Si precisa che l'altezza degli immobili prevista dal piano attuativo previgente è stata ridotta da 45 a 18 mt, proprio per mitigare l'impatto sul contesto limitrofo. A protezione del tessuto residenziale esistente sono previste fasce di mitigazione ambientale proprio con lo scopo di mitigare l'impatto acustico-ambientale.</p>
5	12/08/2022	PG/2022/363418	I cittadini osservano segnalano che la destinazione "logistica" aggrava una situazione già difficile e compromette ulteriormente la qualità della vita dei cittadini residenti. Osservano che nell'attuale progettazione dell'edificio UMI 1 rispetto ad una precedente progettazione si attesta a 25 m di distanza dal confine delle abitazioni di Via Bosco Berizzi, in passato la distanza si attestava ad oltre 35 m, chiedono pertanto di dislocare la UMI 1 oltre tale distanza dal confine.	<p>OSSERVAZIONE NON ACCOLTA</p> <p>La fascia a verde privato di protezione dell'abitato residenziale esistente sarà progettata per garantire un'adeguata fascia di filtro di mitigazione. La riduzione della distanza dal confine delle abitazioni è in ragione della riduzione dell'altezza degli edifici da 45 mt a 18 mt.</p> <p>La nuova proposta quindi rispetta i parametri urbanistico-edilizi previsti per l'area.</p>
6	12/08/2022	PG/2022/363428	I cittadini osservano segnalano che la destinazione "logistica" aggrava una situazione già difficile e compromette ulteriormente la qualità della vita dei cittadini residenti. Inoltre poiché sono previste viabilità di mezzi pesanti senza sosta oraria e senza periodo di pausa, poste di fronte alle abitazioni, chiedono che se le stesse viabilità non venissero interdette, che queste ultime siano realizzate in trincea.	<p>OSSERVAZIONE NON ACCOLTA</p> <p>Per quanto riguarda la UMI 1 la strada che costeggia l'edificio lato nord e ovest sarà fruibile dai soli mezzi di sicurezza dei Vigili del Fuoco, pertanto interdetta ai mezzi pesanti.</p> <p>Per la UMI 2 gli spazi destinati alla movimentazione e sosta dei mezzi non confinano direttamente con i lotti abitativi. Lungo il perimetro dell'UMI 2 sono comunque previste fasce a verde. La corretta gestione delle attività limiterà i possibili disturbi nelle ore più sensibili (notte).</p>
7	12/08/2022	PG/2022/363446	I cittadini osservano segnalano che la destinazione "logistica" aggrava una situazione già difficile e compromette ulteriormente la qualità della vita dei cittadini residenti. Chiedono che la realizzazione della rotatoria su via Pialoi non permetta l'accesso ai mezzi pesanti su tale arteria, tale interdizione anche per quelli in arrivo dal vicino comune, tale interdizione deve essere regolamentata attraverso ZTL e varchi	<p>OSSERVAZIONE NON ACCOLTA</p> <p>Si specifica comunque che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le analisi condotte dimostrano come i veicoli commerciali (medi e pesanti) utilizzino prevalentemente lo svincolo Marcon della Tangenziale di Mestre, raggiunto attraverso</li> </ul>

OSS. n.	DATA	PROT. N.	SINTESI OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE Ufficio tecnico
			elettronici.	<p>via Istituto Santa Maria della Pietà, e lo svincolo posizionato lungo il Raccordo Marco Polo, che interessa un breve tratto di via Pialoi. Non si prevede aggravio di traffico pesante su via Pialoi, che non rappresenterebbe l'itinerario più appetibile per spostarsi rapidamente fra il sito e la viabilità autostradale. Nel caso improbabile in cui i mezzi del nuovo comparto logistico dovessero usare l'intera via Pialoi come itinerario prevalente, l'Amministrazione Comunale proprietaria della rete stradale, potrà rapidamente intervenire con regolamentazioni del traffico e Z.T.L. VAM.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La realizzazione della nuova rotatoria su via Pialoi risponde alla necessità di garantire ai mezzi pesanti un collegamento diretto e rapido fra il sito di intervento e lo svincolo della A57 - Raccordo Marco Polo attraverso percorrenze a velocità limitata e attraverso.</li> </ul> <p>La nuova rotatoria lungo via Pialoi, prolungando via Istituto Santa Maria della Pietà fino a via Pialoi, permetterà di creare una connessione diretta tra via Istituto Santa Maria della Pietà, quindi la zona industriale / logistica, con via Pialoi e con la Tangenziale di Mestre, tramite lo svincolo del Raccordo Aeroportuale Marco Polo.</p> <p>Per il traffico pesante, infatti, la rotatoria ha la funzione di collegare direttamente i mezzi pesanti allo svincolo del Raccordo Marco Polo, in alternativa all'uscita da nord.</p> <p>L'osservazione non viene accolta tuttavia, si comprendono le preoccupazioni riportate dai cittadini e l'Amministrazione Comunale si impegna ad approfondire possibili sviluppi progettuali relativi alla circolazione del traffico, in particolar modo pesante, al fine di ridurre il più possibile la circolazione dei mezzi pesanti sul tratto finale di via Pialoi. Si valuterà un possibile collegamento diretto tra la rotonda della viabilità provinciale e Via Istituto della Pietà, attraverso le aree del Comparto E.</p>
8	12/08/2022	PG/2022/363448	I cittadini osservano segnalano che la destinazione "logistica"aggrava una situazione già difficile e compromette ulteriormente la qualità della vita dei cittadini residenti. Chiedono una concertazione con i comuni limitrofi relativa agli impatti degli insediamenti sulle residenze esistenti. Vengono sollevati dei dubbi sulla completezza degli approfondimenti fatti nell'Elaborato I – Valutazione previsionale del clima acustico e chiedono una precisa valutazione di impatto ambientale che tenga conto di tutte le sorgenti che producono e produrranno rumore.	<p>OSSERVAZIONE NON ACCOLTA</p> <p>Lo Scenario di Progetto, simulato nell'ambito della Valutazione di Impatto Acustico, tiene conto di tutti gli insediamenti già esistenti nell'Area di Studio e degli interventi che risultano già autorizzati. Restano escluse le progettualità che non hanno un orizzonte temporale di attuazione già definito.</p> <p>In riferimento a tale Scenario, le analisi acustiche sono basate sugli esiti dello studio viabilistico e quindi tengono conto dei livelli di traffico che potranno instaurarsi in futuro, ossia dei livelli di traffico attuali incrementati da quelli indotti dagli interventi in progetto e in corso di realizzazione.</p> <p>Le simulazioni modellistiche condotte nell'ambito dello studio di impatto acustico mostrano come i sistemi di mitigazione acustica individuati rispondano bene all'esigenza di preservare i recettori dal superamento dei limiti di legge.</p> <p>Il Piano in oggetto rispetta i limiti vigenti in conformità al Piano di zonizzazione acustica vigente. Inoltre, come evidente nel paragrafo 9 dell'Elab.I – Valutazione previsionale del clima acustico, tra le sorgenti sonore sono stati inclusi gli incrementi di traffico (sia per mezzi pesanti che per automobili) e gli impianti disposti in copertura.</p> <p>In sede di progettazione esecutiva sarà definita la soluzione di mitigazione acustica più</p>

OSS. n.	DATA	PROT. N.	SINTESI OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE Ufficio tecnico
				compatibile con il tessuto residenziale.
9	12/08/2022	PG/2022/363469	I cittadini osservano segnalano che la destinazione "logistica"aggrava una situazione già difficile e compromette ulteriormente la qualità della vita dei cittadini residenti. Chiedono una concertazione con i comuni limitrofi relativa agli impatti degli insediamenti sulle residenze esistenti. Nell'osservazione si rileva che gli edifici prospicienti via Bosco Berizzi risultano di altezza esattamente doppia rispetto le abitazioni presenti e di dimensioni tali da creare un vero e proprio muro. Inoltre, le abitazioni sono orientate in modo di poter vedere tutto il ciclo del sole da est ad ovest ora questo andrebbe oscurato, sono evidenti i danni per qualità della vita e ulteriore deprezzamento degli immobili. Chiedono di livellare le altezze agli edifici presenti.	OSSERVAZIONE NON ACCOLTA Non si rilevano condizioni di potenziale disturbo rispetto alle abitazioni situati su via Bosco Berizzi. Si rimanda alla controdeduzione n.4 – 5.
10	12/08/2022	PG/2022/363470	I cittadini osservano segnalano che la destinazione "logistica"aggrava una situazione già difficile e compromette ulteriormente la qualità della vita dei cittadini residenti. I cittadini chiedono che non ci sia nessuna interferenza ed utilizzo del tratto di via Berizzi fronte abitazioni.	OSSERVAZIONE GIA' ACCOLTA Il Progetto del Piano di Lottizzazione non prevede alcuna interferenza e alcun utilizzo del tratto di via Bosco Berizzi di fronte alle abitazioni.
11 <sup>1</sup>	12/08/2022	PG/2022/363484	I cittadini osservano segnalano che la destinazione "logistica"aggrava una situazione già difficile e compromette ulteriormente la qualità della vita dei cittadini residenti. I cittadini chiedono che l'illuminazione del comparto non interferisca con la viabilità dei residenti, l'esempio di Amazon preoccupa in termini di inquinamento luminoso, che deve vedere di coniugare la sicurezza con il minimo impatto visivo.	OSSERVAZIONE GIA' ACCOLTA La documentazione di P. di L prevede che il sistema di illuminazione dovrà rispettare le prescrizioni di legge. In sede di progettazione di dettaglio sarà infatti verificato che l'illuminazione coinvolga solo le aree interne al sito. Gli aspetti progettuali sono stati sviluppati con attenzione per le emissioni e qualità ambientale, nonché della qualità della vita degli spazi limitrofi. In sede di progettazione esecutiva dovranno essere approfondite e quindi attuate le soluzioni migliorative proposte. In particolare, il progetto esecutivo garantirà il controllo dell'inquinamento luminoso mediante l'impiego di sensori di movimento che permetteranno l'accensione dei corpi illuminanti solo in caso di passaggio di veicoli. Inoltre, tali misure di contenimento sono obbligatorie per la certificazione LEED a cui gli immobili saranno sottoposti.  Per la descrizione dei principali criteri LEED si rimanda alla nota 1. In ottemperanza a quanto stabilito dal Parere Motivato della Commissione Vas n.233 del 02/11/2022 sono stati adeguati tutti gli elaborati allegati al presente provvedimento .
12	12/08/2022	PG/2022/363489	I cittadini osservano segnalano che la destinazione "logistica"aggrava una situazione già difficile e compromette ulteriormente la qualità della vita dei cittadini residenti. Chiedono una concertazione con i comuni limitrofi relativa agli impatti degli insediamenti sulle residenze esistenti. Rilevano il mancato coinvolgimento del Consiglio Comunale nella decisione di insediare Amazon e In's, che come in questo caso si occupano di logistica. I cittadini chiedono che la funzione resti quella dell'AEV.	OSSERVAZIONE NON ACCOLTA Il provvedimento in oggetto non modifica le Norme Tecniche del Piano degli Interventi, ma approva la Variante al piano di Lottizzazione in Variante al Piano degli Interventi in questo specifico ambito così come previsto dal comma 8 ter dell'art. 20 della L.R. 11/04. Tale approvazione comporta per questo ambito che non saranno più applicabili in via diretta le norme di Piano degli Interventi di zona non compatibili con il presente provvedimento, con particolare riferimento alla cubatura e alle destinazioni d'uso dell'area che non potranno essere diverse da quella stabilita dal presente atto.
13	12/08/2022	PG/2022/363490	I cittadini osservano segnalano che la destinazione "logistica"aggrava una situazione già difficile e compromette ulteriormente la qualità della vita dei cittadini residenti.	OSSERVAZIONE NON ACCOLTA

OSS. n.	DATA	PROT. N.	SINTESI OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE Ufficio tecnico
			I cittadini chiedono che gli standard a parcheggio che si descrive ad uso dei residenti vengano concordati con quest'ultimi.	Il provvedimento in oggetto ha già previsto la condivisione del progetto con i cittadini nelle modalità stabilite dall'art. 20 comma 8 ter della L.R. 11/04, ai sensi dell'art. 23 dello Statuto Comunale e ai sensi dell'art. 6 del Regolamento Comunale della Municipalità.
14	12/08/2022	PG/2022/363497	I cittadini osservano segnalano che la destinazione "logistica"aggrava una situazione già difficile e compromette ulteriormente la qualità della vita dei cittadini residenti. I cittadini osservano che la Tav. 07B, riporta parzialmente a Nord fronte abitazioni, verde in asservimento ad uso pubblico, si chiede venga confermato tutto il fronte a verde, lungo tutta la lunghezza a riparo delle abitazioni e poi relativo asservimento pubblico.	OSSERVAZIONE ACCOLTA  Verrà assicurata la continuità della fascia verde lungo il fronte di via Bosco Berizzi. Lo sviluppo del verde ha già tenuto conto della presenza di edifici e abitazioni poste in prossimità dell'area. Sulla base di scelte concordate con l'Amministrazione Comunale al fine di migliorare l'inserimento dell'intervento è stata prevista una fascia a verde con funzione di mitigazione, soprattutto visiva. Al fine di assicurare il reale mantenimento del verde, saranno approfonditi gli aspetti di carattere gestionale in sede di convenzione. In ottemperanza a quanto stabilito dal Parere Motivato della Commissione Vas n.233 del 02/11/2022 sono stati adeguati tutti gli elaborati in conformità alla nota 3 alla presente controdeduzione.
15	12/08/2022	PG/2022/363506	I cittadini osservano segnalano che la destinazione "logistica"aggrava una situazione già difficile e compromette ulteriormente la qualità della vita dei cittadini residenti. I cittadini osservano che nell'area in questione è notevole lo sviluppo dei comparti mancanti B/E e AEV sud, interventi delle Ferrovie, ampliamenti della zona industriale di Marcon e credono sia necessario considerare le ricadute tenendo conto di tutto il contesto, chiedono pertanto siano attivate tutte le procedure di Valutazione ambientale.	OSSERVAZIONE NON ACCOLTA  È stato intrapreso l'iter previsto ai sensi di legge sul comparto in oggetto. Le tipologie di interventi soggetti a procedura di valutazione ambientale sono definite per legge e non dipendono da scelte autonome degli enti o proponenti. Si evidenzia inoltre come il procedimento di VAS in atto ha verificato la compatibilità con le sensibilità ambientali e previsioni di sviluppo del contesto.  Le procedure di carattere ambientale sono soggette ad apposita normativa che definisce tipologie e soglie dimensionali. La valutazione complessiva dello sviluppo dell'area, peraltro confermata rispetto alle previsioni del PRG, è stata oggetto di valutazione in sede di VAS del PAT del Comune di Venezia
16	12/08/2022	PG/2022/363513	I cittadini osservano segnalano che la destinazione "logistica"aggrava una situazione già difficile e compromette ulteriormente la qualità della vita dei cittadini residenti. Si chiede che gli oneri siano investiti nella realizzazione e sostituzione dell'attuale passerella in legno che conduce alla fermata bus in sicurezza o diventi un percorso diretto ad un futuro sottopasso opere di compensazione per la nuova linea ferroviaria.	OSSERVAZIONE NON ACCOLTA  Le opere richieste a scomputo oneri coinvolgono proprietà di terzi e devono essere valutate congiuntamente con enti e Servizi competenti in un procedimento dedicato. La richiesta potrà essere valutata dall'Amministrazione Comunale nell'ambito della programmazione delle opere pubbliche.
17 <sup>2</sup>	12/08/2022	PG/2022/363519	I cittadini osservano segnalano che la destinazione "logistica"aggrava una situazione già difficile e compromette ulteriormente la qualità della vita dei cittadini residenti. I cittadini osservano che l'impatto nell'area in questione è notevole anche dal punto di vista dei cantieri visto anche lo sviluppo della ferrovia e la possibile opera di compensazione data dal sottopasso di cui devono essere coordinate le eventuali opere di accesso e di percorsi ciclabili.	OSSERVAZIONE NON ACCOLTA  In caso di sovrapposizioni il cantiere in oggetto verrà gestito in modo svincolato dagli altri a garanzia del rispetto dei criteri stabiliti dalla legge. La proposta già contiene una serie di attenzioni utili a ridurre gli eventuali disturbi. Si ritiene inoltre utile predisporre un programma integrato di gestione di eventuali interferenze di cantiere, nel caso di concomitanza di avvio di più interventi, coinvolgendo l'amministrazione comunale per valutare aspetti di potenziale conflitto o impatto. In caso di sovrapposizioni il cantiere in oggetto verrà gestito in modo svincolato dagli altri a

OSS. n.	DATA	PROT. N.	SINTESI OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE Ufficio tecnico
				<p>garanzia del rispetto dei criteri stabiliti dalla certificazione LEED.</p> <p>Per la descrizione dei principali criteri LEED si rimanda alla nota 2.</p>
18	12/08/2022	PG/2022/363535	<p>I cittadini osservano segnalano che la destinazione "logistica" aggrava una situazione già difficile e compromette ulteriormente la qualità della vita dei cittadini residenti.</p> <p>I cittadini chiedono che ci sia la condivisione con i residenti rispetto l'ubicazione degli standard a parcheggio e verde pubblico.</p>	<p>OSSERVAZIONE NON ACCOLTA</p> <p>Il provvedimento in oggetto prevede già la condivisione del progetto con i cittadini, nelle modalità stabilite dall'art. 20 comma 8 ter della L.R. 11/04, ai sensi dell'art. 23 dello Statuto Comunale e ai sensi dell'art. 6 del Regolamento Comunale delle Municipalità.</p>
19	12/08/2022	PG/2022/363545	<p>I cittadini osservano segnalano che la destinazione "logistica" aggrava una situazione già difficile e compromette ulteriormente la qualità della vita dei cittadini residenti.</p> <p>In riferimento alla Tav. 08, che riporta a sud dell'ingombro WHC una viabilità a due corsie con "divieto di transito mezzi pesanti" si chiede di togliere tale divieto e di provvedere a dare seguito alla DGC N. 438/2013, che prevedeva l'interdizione della viabilità ad ovest delle residenze e far percorrere attraverso via Istituto della Pietà i mezzi anche pesanti, verso le aziende poste sempre ad ovest, utilizzando questa piccola arteria viaria, questo permetterebbe anche se in piccola misura, di sollevare le abitazioni dalla continua vibrazione e sollecitazione che sta danneggiando irreparabilmente gli immobili. Tale viabilità venga realizzata prima degli immobili.</p>	<p>OSSERVAZIONE ACCOLTA</p> <p>Si ritiene di accogliere l'osservazione e di rimandare alla fase successiva di valutazione dei titoli edilizi, l'eventuale gestione dei flussi di traffico. In merito alle richieste avanzate dagli osservanti, che tale viabilità venga realizzata prima degli immobili, si rileva che tale obbligo è già contenuto nello schema di convenzione urbanistica del comparto.</p> <p>L'osservazione comporta la modifica della Tav. 08, nella quale va eliminata la dicitura "divieto di transito dei mezzi pesanti".</p>
20	12/08/2022	PG/2022/363572	<p>I cittadini osservano segnalano che la destinazione "logistica" aggrava una situazione già difficile e compromette ulteriormente la qualità della vita dei cittadini residenti.</p> <p>I cittadini chiedono che le fasce alberate di mitigazione ambientale e acustica debbano essere alberature già di dimensioni adulte per evitare impianti di piante "giovani" destinate il più delle volte a situazioni di moria. Si chiede venga il tutto condiviso con i cittadini.</p>	<p>OSSERVAZIONE ACCOLTA</p> <p>Come indicato anche nel RAP, la proposta prevede già l'utilizzo di piante a pronto effetto. In ottemperanza a quanto stabilito dal Parere Motivato della Commissione Vas n.233 del 02/11/2022 sono stati adeguati gli elaborati allegati al presente provvedimento.</p>
21 <sup>1</sup>	12/08/2022	PG/2022/363582	<p>I cittadini osservano segnalano che la destinazione "logistica" aggrava una situazione già difficile e compromette ulteriormente la qualità della vita dei cittadini residenti.</p> <p>I cittadini chiedono che lo sviluppo dell'area sia veramente innovativo, sostenibile e rispettoso dell'ambiente e portano alcuni esempi di miglioria del progetto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- recupero delle acque soprattutto in una situazione di conclamato cambio di clima e siccità che sta diventando un vero problema;</li> <li>- edifici non solo con pannelli solari ma anche un ripensamento delle pareti, di altezze e superfici importanti;</li> <li>- verde verticale e sistemi di recupero di energia anche a vantaggio delle residenze;</li> <li>- invasi per il riutilizzo delle acque.</li> </ul>	<p>OSSERVAZIONE ACCOLTA</p> <p>La proposta contiene una serie di indicazioni e previsione di azioni e soluzioni volte a contenere i disturbi ambientali e impatti; tali elementi dovranno essere dettagliati in sede di progettazione esecutiva.</p> <p>Già il progetto essendo certificato LEED prevede molti aspetti tra cui: recupero acque meteoriche, produzione energia da fonti rinnovabili, aree verdi e pavimentazioni permeabili ecc...</p> <p>Per la descrizione dei principali criteri LEED si rimanda alla nota 1.</p>
22	12/08/2022	PG/2022/363590	<p>I cittadini osservano segnalano che la destinazione "logistica" aggrava una situazione già difficile e compromette ulteriormente la qualità della vita dei cittadini residenti.</p> <p>I cittadini osservano che nell'attuale progettazione intorno ad ogni UMI si snoda un percorso carraio per i mezzi pesanti e non, questo comporta un ulteriore riverbero di rumore alle abitazioni frontiste, si chiede di interdire tali percorsi ipotizzando delle rotonde laterali di ritorno.</p>	<p>OSSERVAZIONE NON ACCOLTA</p> <p>La documentazione di Piano già prevede interventi di mitigazione, quali elementi di mitigazione acustica (terrapieni e fasce verdi), la dettagliata definizione progettuale di tali elementi dovrà essere oggetto di una attenta valutazione in sede di redazione del progetto esecutivo.</p> <p>La stima degli effetti considera le diverse fonti e recettori come riportato all'interno del RAP e degli studi specialistici allegati al progetto.</p> <p>Tuttavia si evidenzia che le specifiche qui di seguito riportate e già facenti parte del progetto edilizio soddisfano già le osservazioni poste dai cittadini.</p> <p>La viabilità all'interno delle UMI è essenziale allo svolgimento delle attività in progetto.</p>

OSS. n.	DATA	PROT. N.	SINTESI OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE Ufficio tecnico
				<p>In particolare, il WHC è dotato di una viabilità sul fronte ovest e nord, verso ricettori sensibili, che ha solo funzione di viabilità di soccorso per i vigili del fuoco. La strada sarà una viabilità bianca realizzata con ghiaia. Lungo il perimetro sui fronti ovest e nord non è quindi prevista viabilità dei mezzi. Già in fase progettuale il fronte operativo delle baie di carico è stato concentrato in corrispondenza del fronte est, verso via Istituto così da permettere al volume del fabbricato di contribuire ai fini acustici per l'abbattimento di eventuali sorgenti rumorose. Si precisa che le manovre di carico/scarico avverranno a motori spenti.</p> <p>In fase di progetto è stata anche valutata la tematica di inquinamento luminoso. Nel dettaglio, sui fronti nord e ovest verrà collocata esclusivamente illuminazione di emergenza secondo normativa vigente in corrispondenza delle uscite di sicurezza. I proiettori dell'Illuminazione collocati sulla facciata dell'edificio avranno sensori di movimento con accensione esclusivamente al l'eventuale transito dei mezzi.</p> <p>Per quanto riguarda il WHE, occorre specificare che la tipologia costruttiva (last-mile) prevede uno stoccaggio non intensivo della merce all'interno dell'edificio. Da ciò ne consegue che la viabilità è destinata prevalentemente a van e mezzi leggeri. L'approvvigionamento della merce avverrà con un numero ridotto di mezzi pesanti. Ciò visibile anche dalle esigue baie di carico previste da progetto sul fronte sud.</p> <p>I ricettori sensibili disposti ad est risultano ad una distanza tale da non essere interessati dal transito dei mezzi sulla viabilità interna lungo il fronte est.</p> <p>Verrà inoltre imposto un limite di velocità nella percorrenza della viabilità interna anche ai fini della sicurezza degli operatori. Ciò riduce notevolmente le emissioni acustiche legate al transito dei veicoli pesanti.</p>
23	12/08/2022	PG/2022/363595	<p>I cittadini osservano segnalano che la destinazione "logistica" aggrava una situazione già difficile e compromette ulteriormente la qualità della vita dei cittadini residenti.</p> <p>I cittadini osservano che nell'attuale progettazione aree a verde, parcheggi, aree ecologiche, verranno cedute all'amministrazione comunale, considerato che già ora il degrado, l'abbandono di rifiuti, il mancato sfalcio dell'erba e la tenuta in sicurezza dei luoghi crea preoccupazione, si chiede che sia a carico dei proponenti la recinzione e chiusura notturna dei luoghi, pulizia e guardiania.</p>	<p>OSSERVAZIONE NON ACCOLTA</p> <p>Si evidenzia che la maggior parte delle aree è asservita a uso pubblico, con l'obbligo (già previsto in convenzione) della manutenzione ordinaria e straordinaria a carico della Ditta. Chiusura notturna e guardiania di tali spazi asserviti a uso pubblico potranno essere successivamente prese in considerazione, previa valutazione del competente ufficio comunale del verde pubblico.</p>
24	12/08/2022	PG/2022/363599	<p>I cittadini osservano segnalano che la destinazione "logistica" aggrava una situazione già difficile e compromette ulteriormente la qualità della vita dei cittadini residenti.</p> <p>I cittadini osservano che l'impatto nell'area in questione è notevole anche dal punto di vista dell'inquinamento atmosferico e chiedono di porre un monitoraggio preventivo attraverso centralina di rilevamento per comprenderne già ora la quantità di inquinanti tra l'autostrada, l'attuale zona industriale del vicino comune e il contributo dato da IN'S e Amazon.</p>	<p>OSSERVAZIONE NON ACCOLTA</p> <p>Nell'ambito comunale è già presente un sistema di monitoraggio gestito da ARPAV. Le analisi e studi condotti non hanno rilevato situazioni di evidente criticità allo stato attuale e in riferimento allo scenario di progetto, tenendo conto delle diverse fonti emissive. In considerazione dello sviluppo più complessivo del territorio (ambito AEV Dese, area Tessera, area produttiva Marcon) e che le centraline fisse gestite da ARPAV si collocano a distanza dall'area, potrà essere utile verificare l'opportunità di inserire un'ulteriore centralina che verifichi le condizioni del contesto; tuttavia si tratta di un'attività che dovrà essere avviata dagli enti territorialmente competenti, dal momento che le dinamiche sono connesse a una pluralità di soggetti e scelte di diverse amministrazioni</p>



OSS. n.	DATA	PROT. N.	SINTESI OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE Ufficio tecnico
25 <sup>2</sup>	12/08/2022	PG/2022/363608	<p>I cittadini osservano segnalano che la destinazione "logistica" aggrava una situazione già difficile e compromette ulteriormente la qualità della vita dei cittadini residenti.</p> <p>I cittadini osservano che l'impatto nell'area in questione è notevole anche dal punto di vista dell'inquinamento atmosferico e chiedono di monitorare e gestire gli enti attuatori i cantieri che potrebbero trovarsi in concomitanza, quelli dei lottizzanti e quelli delle ferrovie per il nuovo baffe ferroviario la cui origine è nella parte della Pialoi in questione. Differenziando ovviamente i periodi.</p>	<p>OSSERVAZIONE NON ACCOLTA</p> <p>In caso di sovrapposizioni il cantiere in oggetto verrà gestito in modo svincolato dagli altri a garanzia del rispetto dei criteri stabiliti dalla legge. La proposta già contiene una serie di attenzioni utili a ridurre gli eventuali disturbi. Si ritiene inoltre utile predisporre un programma integrato di gestione di eventuali interferenze di cantiere, nel caso di concomitanza di avvio di più interventi, coinvolgendo l'amministrazione comunale per valutare aspetti di potenziale conflitto o impatto.</p> <p>In caso di sovrapposizioni il cantiere in oggetto verrà gestito in modo svincolato dagli altri a garanzia del rispetto dei criteri stabiliti dalla certificazione LEED.</p> <p>Per la descrizione dei principali criteri LEED si rimanda alla nota 2.</p>

<sup>1</sup> Per questo progetto si prevede l'applicazione del protocollo LEED GOLD che promuove edifici sostenibili e aree territoriali ad alte prestazioni e sistema di progettazione integrata. Il protocollo è organizzato in sezioni, ognuna delle quali è strutturata in prerequisiti, obbligatori per l'ottenimento della certificazione, e crediti, necessari per definire il livello di certificazione da ottenere. La filosofia LEED è quindi tradotta in una strategia progettuale per ottenere il livello LEED Gold. Temi cardini già dalla fase preliminare saranno quindi i concetti di comfort ambientale, energia, acqua, materiali e ambiente, approfonditi poi durante la fase definitivo/esecutiva e di cantiere.

In sede di progettazione definitivo/esecutiva verranno dettagliati gli aspetti relativi alla certificazione, e nel caso aggiornata o rivista la tipologia e livello di certificazione, fermo restando l'applicazione di azioni di efficientamento energetico e qualità ambientale delle strutture e di gestione delle attività qui svolte. Potrà quindi essere proposto anche un diverso sistema di certificazione, che dovrà comunque garantire la qualità ambientale e assicurare il contenimento e riduzione degli effetti ambientali espressamente sopra indicati.

In particolare, alcuni degli aspetti che verranno perseguiti sono i seguenti:

- Implementare l'analisi energetica e idrica per massimizzare le sinergie dei sistemi costruttivi attraverso miglioramenti progettuali;
- Ridurre al minimo l'utilizzo di veicoli privati a motore, collocando all'interno del comparto la fermata del bus;
- Ridurre al minimo i danni ambientali associati alle aree a parcheggio e all'utilizzo delle automobili, costruendo il minimo richiesto dalla legge urbanistica e prevedendo almeno il 5% dei parcheggi riservati per carpooling;
- Efficienza dei veicoli: tutte le baie (100%) saranno dotate di pedane elettroidrauliche che consentono al camion di spegnere il motore durante tutto il periodo dell'attracco. Sono previsti posti auto con ricarica auto elettriche per ogni parcheggio di fronte ad ogni blocco uffici;
- Riutilizzare le acque meteoriche per l'irrigazione di aree circoscritte del verde, quelle in prossimità degli ingressi agli uffici e quelle che costituiscono aiuole non assimilabili ad aree verdi naturali;
- ridurre gli effetti sul microclima sugli uomini e sugli habitat naturali riducendo l'effetto isola di calore mediante:
  - coperture chiare con TPO bianco;
  - Pavimentazioni permeabili per camminamenti (autobloccanti drenanti), permeabile per almeno il 50%, in corrispondenza dei blocchi uffici;
- Migliorare la visibilità notturna riducendo le conseguenze dello sviluppo sugli ecosistemi naturali e sull'uomo mediante corpi illuminanti che garantiscano:
  - l'illuminazione verso l'alto ridotta prevedendo corpi illuminanti proiettati a terra;
  - lux della viabilità che corre a confine con ambiti non antropizzati (est) per contenere il flusso luminoso dentro il lotto. Installazione a confine di corpi illuminanti su palo verso la facciata anziché su facciata fronte aree agricole;
- Ridurre il consumo di acqua:
  - nessuna irrigazione ma solamente un impianto di soccorso a goccia previsto fino all'attecchimento degli alberi (2 anni);
  - realizzazione di tappeti erbosi con un mix di specie microterme al 50% insieme a specie macroterme al restante 50%, tale da garantire una crescita naturale senza l'utilizzo di impianto di irrigazione;
  - Installazione di contatore dell'acqua all'ingresso allo stacco dall'acquedotto e seguenti contabilizzatori;
  - Installazione di un contatore dedicato per ACS per ciascun immobile, un contatore per la rete antincendio e uno per la rete di irrigazione;
  - installazione di riduttori di portata e aeratori su lavandini e docce;
- ridurre il consumo energetico mediante fornitura minima da fonti rinnovabili secondo normativa;
- Incoraggiare l'uso di prodotti e materiali per i quali siano disponibili informazioni sul ciclo di vita e che abbiano un impatto preferibile dal punto di vista ambientale, economico e sociale;
- Strategie avanzate per la qualità dell'aria interna. Ventilazione meccanica.
  - Sistemi di ingresso (prevedere bussola di ingresso di profondità 3 m all'accesso principale e zerbino contenitore polveri e sporco sia all'ingresso principale degli uffici sia tra area magazzino e uffici.
  - Prevenzione da contaminazione incrociata (ripostigli opportunamente ventilati con chiusura porta automatica)
  - Filtrazione (installazione sistemi di filtrazione per il particolato per l'impianto di ventilazione meccanica)

- Monitoraggio dell'anidride carbonica (prevedere sensori di CO2 in ambiente densamente occupato (25 persone ogni 93 metri quadri) lungo tutta la zona delle baie e negli uffici. Layout interno degli uffici rivisto per consentire bussola di profondità di almeno 3 m;
- Promuovere il benessere, produttività degli occupanti attraverso una progettazione acustica orientata alla scelta di materiali fonoassorbenti.

<sup>2</sup> L'intervento prediligerà quindi un approccio innovativo, dalla progettazione, al cantiere, fino alla messa in esercizio: l'edificio non verrà più analizzato esclusivamente sul piano del consumo energetico, ma verrà studiato per il suo intero ciclo di vita. In fase di accantieramento le prescrizioni LEED che saranno adottate prevedono:

- recinzione con telo antipolvere;
- percorso con stabilizzato asciutto e punto acqua in prossimità dell'uscita di cantiere per lavaggio gomme (vasca con telo impermeabile ricoperto con frantumato);
- contenimento del water run-off al di fuori del LEED boundary con posa del telo antipolvere con risvolto stabilizzato con piano di cantiere a quota inferiore dei lotti confinanti;
- bagnatura piste per abbattimento polveri, in particolare (doppia bagnatura) lato sud dove non c'è la cortina di alberi (lato provinciale);
- sistema di protezione del canale consortile, che attraversa l'area est-ovest e che sarà oggetto di tombinamento parziale mediante recinzione che ne impedisca il rovesciamento di materiale e di terreno in caso di eventi meteorici;
- protezione dello scotico (30 cm) tramite semina per tenere costantemente vivo il terreno prima della sua posa nelle aree verdi;
- Battitura delle piste di cantiere per convogliamento acque meteoriche fino all'installazione dell'impianto di smaltimento acque bianche verso sud (lato strada provinciale). L'area agricola a est, sebbene protetta da telo antipolvere fissato a terra con frantumato che contiene il dilavamento trovandosi a quota altimetrica maggiore rispetto al site (vedi rilievo) sarà già di per sé tutelato dal water run-off.

<sup>3</sup> Di seguito si allega stralcio della Tav. 07B con le modifiche da introdurre a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.14:

