



Deliberazione n.35 del 15/06/2023 del CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata 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 d'intervento, ai sensi dell'art. 20, comma 8 ter, della legge regionale n. 11/2004 e ss.mm.ii. Controdeduzioni alle osservazioni e APPROVAZIONE

L'anno 2023 il giorno 15 del mese di giugno nella sala delle adunanze in Venezia – Ca' Loredan, in seguito a convocazione, previa osservanza di tutte le formalità previste si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria. Presiede la Presidente dott.ssa ERMELINDA DAMIANO.

Partecipa ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Generale dott.ssa SILVIA ASTERIA.

La 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	Pres.	Ass.	
X		Gavagnin Enrico	X		Sambo Monica*	31	6	

* Consigliere collegato da remoto

Il Consiglio approva con il seguente esito:
Favorevoli n. 19: 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
Contrari n. 12: Baglioni Alessandro, Bettin Gianfranco, Fantuzzo Alberto, Gasparinetti Marco, Martini Giovanni Andrea, Rosteghin Emanuele, Saccà Giuseppe, Sambo Monica, Ticozzi Paolo, Tonon Cecilia, Visman Sara, Zanatta Emanuela
Astenuti n. 0
Non Votanti n. 0

Oggetto: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata 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 d’intervento, ai sensi dell’art. 20, comma 8 ter, della legge regionale n. 11/2004 e ss.mm.ii. Controdeduzioni alle osservazioni e APPROVAZIONE

IL CONSIGLIO COMUNALE

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

Premesso che

- i terreni interessati dalla proposta di Variante al Piano di lottizzazione in oggetto risultano in proprietà dei soggetti elencati nel documento depositato agli atti nel fascicolo informatico;
- i suddetti proprietari hanno sottoscritto contratti preliminari di compravendita con la società BCC Galileo Aggregator L.P. (promissaria acquirente), delegando altresì la ditta Cromwell Property Group Italy S.r.l., in qualità di asset Manager della società BCC Galileo Aggregator L.P., alla presentazione della proposta di Variante al Piano di Lottizzazione;
- in data 21/12/2022, con nota Pg n. 591362 è stata comunicata la denominazione della nuova ditta promissaria acquirente, ovvero la società Weerts Logistic Park XXXVI srl;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 13.07.2022 ai sensi dell’art 20 comma 8 ter della L.R. 11/04 è stato adottato il “Piano di Lottizzazione di iniziativa privata in Z.T.O. “D4.b10 – Dese Nord - Comparto D”;
- il Piano di Lottizzazione, completo di tutti gli allegati, è stato depositato a disposizione del pubblico per il periodo che va dal 02.08.2022 al 12.08.2022 presso l’Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile del Comune di Venezia e dell’eseguito deposito è stata data notizia al pubblico mediante avviso affisso all’Albo Pretorio del Comune e mediante affissione di manifesti , nelle sedi di Mestre e di Venezia;
- durante il periodo di deposito e nei 20 giorni successivi (dal 13.08.2022 al 01.09.2022) i proprietari degli immobili potevano presentare opposizioni, mentre chiunque poteva presentare osservazioni al predetto Piano di Lottizzazione;
- entro tale periodo sono pervenute complessivamente n. 28 osservazioni al predetto Piano di Lottizzazione, depositate agli atti nel fascicolo informatico;
- con nota prot. 341688 del 29.07.2022 è stata inviata alla Commissione Regionale VAS, la Richiesta di avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell’art. 12 del D.Lgs. 152/2006;
- con nota prot. 503208 del 27.10.2022 è stata trasmessa alla Commissione Regionale VAS, la proposta di Controdeduzione alle Osservazioni;
- la Commissione Regionale VAS, si è espressa con parere motivato n. 240 in data 02/11/2022 (allegato all’Elaborato n. B “Norme Tecniche di Attuazione” del presente P. di L.), dando atto di non assoggettare alla procedura V.A.S. il Piano di Lottizzazione in oggetto, con alcune prescrizioni;
- tra le prescrizioni impartite dal succitato parere della Commissione Regionale VAS viene richiesto che prima dell’approvazione del PdL, la documentazione della Variante stessa deve essere integrata con i

contenuti delle controdeduzioni limitatamente alle osservazioni n. “9”, “12”, “18”, “22” e “26”, così come riportate nell’**Allegato A** “Controdeduzioni alle osservazioni D” alla presente deliberazione;

Esaminate

- tutte le osservazioni pervenute e le relative proposte di controdeduzione predisposte dalla Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile, contenute nel fascicolo “Controdeduzioni alle osservazioni” (**Allegato A**);
- in particolare, le osservazioni n. 7 e 14, dove i cittadini residenti manifestano alcune preoccupazioni riguardanti il possibile impatto della circolazione dei mezzi pesanti sulle aree abitate;

Ritenuto di

- condividere le controdeduzioni alle osservazioni pervenute, riportate nel fascicolo “Controdeduzioni alle osservazioni”, identificato come Allegato A al presente provvedimento;
- impegnare il Settore Mobilità dell’area Lavori Pubblici affinché istituisca con il Comune di Marcon e la Città Metropolitana un tavolo tecnico con il compito di approfondire ulteriormente le analisi dei flussi di traffico, con i seguenti obiettivi:
 - rivedere i divieti di transito ai mezzi pesanti installati dal Comune di Marcon, affinché il traffico pesante non graviti su Via Pialoi;
 - individuare soluzioni che riducano il più possibile il traffico pesante su Via Pialoi;
 - realizzare un percorso ciclopedonale che permetta di raggiungere in sicurezza il sottopasso ferroviario progettato da RFI;
- limitare fin da ora il traffico pesante in transito su Via Pialoi, incaricando gli uffici comunali preposti alla valutazione del progetto e al rilascio del Permesso di Costruire della nuova rotatoria prevista tra Via Santa Maria della Pietà e Via Pialoi nel comparto C, di adottare i provvedimenti necessari affinché essa possa essere utilizzata dai mezzi pesanti che percorrono Via Santa Maria della Pietà in direzione sud unicamente per invertire il senso di marcia, escludendo la possibilità di immissione su Via Pialoi;
- prescrivere che le opere di mitigazione siano eseguite prioritariamente rispetto alle altre opere di urbanizzazione e agli edifici privati previsti dai Piani Attuativi;

Dato atto che

- sono stati introdotti alcuni adeguamenti agli elaborati del P. di L., conseguenti agli emendamenti approvati in sede di adozione, fra cui quello riguardante la realizzazione di *“un punto di accoglienza per i conduttori degli automezzi in transito, dimensionato in base al numero degli arrivi e delle presenze giornalieri”*;
- il punto di accoglienza, Centro Servizio per i trasportatori (“Truck Village”), sarà localizzato nella UMI n. 2 del P. di L. del Comparto C, oggetto di separato provvedimento;

Preso atto che

- il recepimento delle controdeduzioni alle osservazioni n. “9”, “12”, “18”, “22” e “26” e l’adeguamento agli emendamenti approvati in sede di adozione comportano la modifica dei seguenti elaborati del P. di L., che si allegano in forma aggiornata al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale:
 - Tav. 05 Zonizzazione e Assetto patrimoniale D;
 - Tav. 06 Assetto fisico – morfologico D;
 - Tav. 07a Progetto di massima delle opere di urbanizzazione pub D;
 - Tav. 07b Opere di urbanizzazione pubbliche D;

- Tav. 08 Masterplan descrittivo D;
 - Tav. 09 rendering area di progetto;
 - Elab. A Relazione Tecnico Illustrativa D;
 - Elab. B Norme Tecniche di Attuazione D;
 - Elab. C Schema di Convenzione D;
- i seguenti elaborati del P. di L. rimangono invece invariati e restano allegati alla delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 13.07.2022 di adozione del Piano:
 - 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;

Vista la “Relazione istruttoria D” che si allega alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato B**);

Ritenuto di approvare il P. di L. in variante al Piano degli interventi, ai sensi del comma 8-ter dell’art. 20 della L.R. 11/2004, attribuendo all’ambito interessato in via esclusiva la funzione “logistica”, come sotto categoria della funzione “produttiva”;

Dato atto che l’approvazione del P. di L. comporta l’inapplicabilità in via diretta delle previgenti norme di zona del Piano degli Interventi non compatibili con il P. di L. stesso, con particolare riferimento alla capacità edificatoria e alle destinazioni d’uso ammissibili, che non potranno essere diverse da quelle stabilite con il presente atto;

Vista la Stima del Contributo Straordinario, attestata dalla Direzione Conservazione e Valorizzazione dei Beni Immobili con Pg. n. 155832 del 30/03/2023 (**Allegato C** “Stima del Contributo Straordinario D”), con cui viene determinato in Euro 387.377,72 l’importo da corrispondere al Comune conseguente al maggior valore generato da interventi su aree o immobili approvati in variante urbanistica, ai sensi dell’art 16 comma 4 d-ter) del DPR 380/01 e ss.mm.ii, che dovrà essere versato prima della stipula della Convenzione urbanistica;

Viste inoltre

- la richiesta di parere sulla Valutazione di Compatibilità Idraulica ai sensi della DGR n. 2948 del 06.10.2009, inviata agli uffici Regionali del Genio Civile e della Direzione Difesa del Suolo;
- la nota prot. n. 582197 del 16.12.2022, con la quale il Genio Civile ha comunicato che il richiesto parere deve intendersi non dovuto ai sensi della DGR n. 2948 del 06.10.2009;

Dato atto che

- le previsioni contenute nel presente provvedimento sono coerenti con gli obiettivi e i criteri generali del Piano degli Interventi, poiché volte al miglioramento e potenziamento dei servizi, localizzati in un'area produttiva strategica già prevista dal PI;
- le modifiche derivanti dall'approvazione del presente P. di L. in Variante al Piano degli Interventi sono conformi agli indirizzi e direttive del P.A.T. vigente, come evidenziato nell'**Allegato B** "Relazione istruttoria D" alla presente deliberazione;
- l'ambito d'intervento ricade all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata, come individuati nella DCC n. 6 del 06/02/2020 e, pertanto, le trasformazioni urbanistiche non comportano consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/17;

Vista la legge regionale n. 11/2004;

Visti

- 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 controdedurre alle osservazioni pervenute come risulta dall'**Allegato A** "Controdeduzioni alle Osservazioni D" al presente provvedimento;
2. di approvare, 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 dai seguenti elaborati:

a) elaborati modificati a seguito del recepimento del Parere della Commissione Regionale Vas n. 240 del 02/11/2022 e degli emendamenti approvati in sede di adozione, allegati alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale, che sostituiscono i corrispondenti elaborati allegati alla delibera di adozione (DCC n. 43 del 13.07.2022):

- Tav. 05 Zonizzazione e Assetto patrimoniale D;
- Tav. 06 Assetto fisico – morfologico D;
- Tav. 07a Progetto di massima delle opere di urbanizzazione pub D;
- Tav. 07b Opere di urbanizzazione pubbliche D;
- Tav. 08 Masterplan descrittivo D;

- Tav. 09 Rendering area di progetto;
- Elab. A Relazione Tecnico Illustrativa D;
- Elab. B Norme Tecniche di Attuazione D;
- Elab. C Schema di Convenzione D;

b) elaborati non modificati, che restano allegati alla delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 13.07.2022 di adozione del P. di L. in variante:

- 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;

3. di dare atto che l'approvazione del Piano di Lottizzazione costituisce contestualmente variante al Piano degli Interventi, poiché modifica (in riduzione) la capacità edificatoria e assegna in via esclusiva all'ambito la destinazione d'uso "logistica", quale sottocategoria della destinazione d'uso "produttiva";

4. di dare atto che l'approvazione del P. di L. in variante comporta l'inapplicabilità in via diretta delle previgenti norme di zona del Piano degli Interventi non compatibili con il P. di L. stesso, con particolare riferimento alla capacità edificatoria e alle destinazioni d'uso ammissibili, che non potranno essere diverse da quelle stabilite con il presente atto;

5. di fornire le seguenti prescrizioni per le successive fasi di attuazione degli interventi:

- impegnare il Settore Mobilità dell'area Lavori Pubblici affinché istituisca con il Comune di Marcon e la Città Metropolitana un tavolo tecnico con il compito di approfondire ulteriormente le analisi dei flussi di traffico, con i seguenti obiettivi:
 - rivedere i divieti di transito ai mezzi pesanti installati dal Comune di Marcon, affinché il traffico pesante non graviti su Via Pialoi;
 - individuare ulteriori soluzioni che riducano il più possibile il traffico pesante su Via Pialoi;
 - realizzare un percorso ciclopedonale che permetta di raggiungere in sicurezza il sottopasso ferroviario progettato da RFI;
- limitare comunque, fin da ora, il traffico pesante in transito su Via Pialoi, incaricando gli uffici comunali preposti alla valutazione del progetto e al rilascio del Permesso di Costruire della nuova rotatoria da realizzare nel comparto C, tra Via Santa Maria della Pietà e Via Pialoi, di adottare i provvedimenti necessari affinché essa possa essere utilizzata dai mezzi pesanti che percorrono Via Santa Maria della Pietà in direzione sud unicamente per invertire il senso di marcia, escludendo la

- possibilità di immissione su Via Pialoi;
- incaricare l'Area Sviluppo del Territorio, in sede di stipula, di integrare l'articolo 10 della Convenzione con il seguente comma 1.bis: "1. bis. Le opere di mitigazione dovranno essere realizzate prioritariamente rispetto alle altre opere di urbanizzazione e agli edifici privati previsti dai Piani Attuativi. Inoltre, i terrapieni dovranno essere piantumati con essenze arboree sempreverdi, fatta salva la valutazione tecnica degli uffici competenti.";
6. di prendere atto che l'intervento comporta la corresponsione al Comune del contributo straordinario di Euro 387.377,72, che dovrà essere versato prima della stipula della Convenzione urbanistica;
 7. di dare mandato alla Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile di esperire tutte le procedure per il perfezionamento dell'iter amministrativo del presente Piano di Lottizzazione.

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa, né diminuzione di entrate.

- ALLEGATI**
- **Elab A relazione tecnico illustrativa_D** (impronta: 1B1B3DE4B21E6813FB72A5397FEC7FA22E723FE7935084D91E6245E2DF4C3A7C)
 - **Elab C Schema di convenzione D** (impronta: 0441FBB8D8508A22A299DA03B24ED4C7B0DDF3775506533A914E1D51E9538CB8B)
 - **tav.05 zonizzazione e assetto patrimoniale D** (impronta: 2C426B88EF6FCACAC5B8964C4B2308027AA738FE4A28684330B197B56BB8786B)
 - **tav.06 assetto fisico morfologicoD** (impronta: 9F7E917E0BCDD56C01FE260BC8376D6E8B6399BED1A0F088814471598EA08D06)
 - **tav.07a progetto di massima delle opere di urbanizzazione pub D** (impronta: 61C932C7AB0B0FCFC775F93E3D351E9AA7B87E05ED89004B24F28B32CF67546B)
 - **tav.07b opere di urbanizzazione pubbliche D** (impronta: 0E29CFB7B8239F5CD27DFA384B6B4761796F64921333F4D5356D98597F90D872)
 - **tav.08 masterplan descrittivo D** (impronta: 4D8E9CED40ADD6FB2D8BA7FF6986DF37BC35EB2779BBFB25F56887026DF2E650)
 - **tav.09 rendering area di progetto.pdf.p7m** (impronta: E49736367DFCCC0442E3832DC5A23D67AFFD0E019E2695F1CF19CCAB90AC197F)
 - **Allegato A Controdeduzioni alle osservazioni D** (impronta: 3A4219CDF0727E880600D2DF2EB30610F7B8E88BDA3922735ABC56891B0D829A)
 - **Allegato B relazione istruttoria D** (impronta: 11320AE2BF8143341E9D3072C050E0C7AFCA97391BA7778C5A8CB6C8B96C5FC2)
 - **Allegato C Stima del Contributo Straordinario D** (impronta: 0002CC7AA6883591DD7388F7805D06BED5A117616410B08087949C338CC295F1)
 - **Elab B norme tecniche di attuazione D** (impronta: C619A84EE3DE824F6746EA5FF3B0E4FDDE5C327351340C657A8BF60D40373B29)
 - **PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA** (impronta: 98E3E67F04051C2D3991F2302D0DDD857780EE64B7992D2A3F55C1CE4D0CA620)
 - **PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE FIRMATO DIGITALMENTE** (impronta: F4821E0EDD7CF38446B2F9D6754174FB2FA9FC72896E79443869E7A7FEE7A78C)
 - **Del n. 8 PDC 1026 Lott Dese N comp D** (impronta: 24551B4634BB63A4AD241A023E410A58966A6E61CA7F52643C4AE228792806E4)
 - **Pareri regolarità emendamenti e subemendamenti** (impronta: 34A80D598ECE582F3394F406460796E39E6FE226251C07ED16F467C5F78C367E)

- Allegato emendamenti presentati (impronta:
CFE9697F7142C3B642144F75BDCC3954DF5E31B7DD42EF0B0E1E82C608591ACE)

(Proposta di deliberazione n. 2023/1026 del 31/03/2023)

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 Segretario Generale
SILVIA ASTERIA

La Presidente
ERMELINDA DAMIANO