



Comune di Venezia
Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile

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.

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI

ALLEGATO A

OSS. n.	DATA	PROT. N.	SINTESI OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE Ufficio tecnico
1 ¹	12/08/2022	PG/2022/363682	I cittadini osservano che la destinazione "logistica" aggrava una situazione già difficile e compromette ulteriormente la qualità della vita dei cittadini residenti. I cittadini osservano che gli impatti derivanti dall'attuazione dei cantieri sarà notevole, considerato anche lo sviluppo della ferrovia e la possibile opera di compensazione del sottopasso, di cui devono essere coordinati percorsi ciclabili e opere di accesso.	OSSERVAZIONE NON ACCOLTA 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, applicando anche le attività secondo i criteri stabiliti dalla certificazione LEED. Per la descrizione dei principali criteri LEED si rimanda alla nota 1.
2	12/08/2022	PG/2022/363684	I cittadini osservano che la destinazione "logistica" aggrava una situazione già difficile e compromette ulteriormente la qualità della vita dei cittadini residenti. I cittadini chiedono che, considerato il degrado e il mancato sfalcio dell'erba, sia a carico dei proponenti la recinzione, la chiusura notturna dei luoghi, la pulizia e la guardiania delle aree a verde, delle aree ecologiche e dei parcheggi, anche se queste verranno cedute all'Amministrazione.	OSSERVAZIONE NON ACCOLTA 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 potranno essere successivamente prese in considerazione, previa valutazione del competente ufficio comunale del verde pubblico.
3	12/08/2022	PG/2022/363693	I cittadini osservano che la destinazione "logistica" aggrava una situazione già difficile e compromette ulteriormente la qualità della vita dei cittadini residenti. I cittadini chiedono che ci sia condivisione con i residenti rispetto l'ubicazione degli standard a parcheggio e verde pubblico e il tipo di verde previsto.	OSSERVAZIONE NON ACCOLTA 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, dell'art. 23 dello Statuto Comunale e ai sensi dell'art. 6 del Regolamento Comunale della Municipalità.
4	12/08/2022	PG/2022/363695	I cittadini osservano che la destinazione "logistica" aggrava una situazione già difficile e compromette ulteriormente la qualità della vita dei cittadini residenti. I cittadini chiedono che gli oneri siano investiti nella realizzazione e sostituzione dell'attuale passerella in legno che conduce alla fermata bus o un percorso diretto al futuro sottopasso (opera 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.
5	12/08/2022	PG/2022/363697	I cittadini osservano che la destinazione "logistica" aggrava una situazione già difficile e compromette ulteriormente la qualità della vita dei cittadini residenti. I cittadini chiedono che, in una visione complessiva, venga istituito un tavolo tecnico di lavoro Comune - Città Metropolitana per pianificare più aree di logistica e di insediamenti impattanti dal punto di vista degli inquinanti, acustici ed atmosferici.	OSSERVAZIONE NON ACCOLTA La destinazione d'uso e la possibilità di sviluppo di attività logistiche sono già previste all'interno del vigente quadro urbanistico, confermando quanto già definito nel previgente PRG del Comune di Venezia, nonché nel Piano Territoriale Generale Metropolitan della Città Metropolitana di Venezia (ex PTCP di Venezia). Gli studi specialistici connessi alla proposta d'intervento hanno tenuto in considerazione, oltre allo stato di fatto, anche degli interventi già in fase di progettazione/realizzazione che insistono nel contesto.
6	12/08/2022	PG/2022/363698	I cittadini osservano che la destinazione "logistica" aggrava una situazione già difficile e compromette ulteriormente la qualità della vita dei cittadini residenti. I cittadini chiedono di porre in atto un monitoraggio preventivo attraverso centralina di rilevamento per comprendere già ora la quantità di inquinanti tra autostrada, zona industriale di Marcon e nuova area logistica.	OSSERVAZIONE NON ACCOLTA 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.

OSS. n.	DATA	PROT. N.	SINTESI OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE Ufficio tecnico
7	12/08/2022	PG/2022/363699	I cittadini osservano che la destinazione "logistica" aggrava una situazione già difficile e compromette ulteriormente la qualità della vita dei cittadini residenti. I cittadini chiedono che la realizzazione della rotonda su via Pialoi non permetta l'accesso ai mezzi pesanti su tale arteria, con regolamentazione tramite ZTL e varchi elettronici.	OSSERVAZIONE NON ACCOLTA Si specifica comunque che: Le analisi condotte dimostrano come i veicoli commerciali (medi e pesanti) utilizzino prevalentemente lo svincolo Marcon della Tangenziale di Mestre, raggiunto attraverso 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. La nuova rotonda 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. Per il traffico pesante, infatti, la rotonda ha la funzione di collegare direttamente i mezzi pesanti allo svincolo del Raccordo Marco Polo, in alternativa all'uscita da nord. 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.
8	12/08/2022	PG/2022/363704	I cittadini osservano che la destinazione "logistica" aggrava una situazione già difficile e compromette ulteriormente la qualità della vita dei cittadini residenti. I cittadini chiedono di riconoscere ai residenti la possibilità di spostamento in aree messe a disposizione dall'Amministrazione o il riconoscimento del deprezzamento degli immobili.	OSSERVAZIONE NON ACCOLTA Si rileva come la destinazione urbanistica dell'area, con individuazione di attività economiche varie (AEV Dese) non sia istituita dalla proposta in oggetto ma sia stata già apposta dal previgente PRG .
9 ²	12/08/2022	PG/2022/363706	I cittadini osservano 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 vivibilità dei residenti, l'esempio di Amazon preoccupa.	OSSERVAZIONE 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 dovrà garantire il controllo dell'inquinamento luminoso con l'utilizzo di sistemi ad alta efficienza, quali -in modo semplificato- sensori di movimento. Tali misure di contenimento rientrano tra le opere riferibili alla certificazione LEED a cui gli immobili saranno sottoposti. Per la descrizione dei principali criteri LEED si rimanda alla nota 2.
10 ¹	12/08/2022	PG/2022/363710	I cittadini osservano che la destinazione "logistica" aggrava una situazione già difficile e compromette ulteriormente la qualità della vita dei cittadini residenti. I cittadini osservano che gli impatti derivanti dall'attuazione dei cantieri sarà notevole, considerato anche lo sviluppo della ferrovia e la possibile opera di compensazione del sottopasso, di cui devono essere coordinati percorsi ciclabili e opere di accesso.	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, tale attenzione rientra tra i criteri stabiliti dalla certificazione LEED. Per la descrizione dei principali criteri LEED si rimanda alla nota 1.

OSS. n.	DATA	PROT. N.	SINTESI OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE Ufficio tecnico
11	12/08/2022	PG/2022/363712	I cittadini osservano che la destinazione "logistica" aggrava una situazione già difficile e compromette ulteriormente la qualità della vita dei cittadini residenti. I cittadini chiedono di attivare tutte le procedure di valutazione ambientale.	OSSERVAZIONE NON ACCOLTA È stato intrapreso iter 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.
12	12/08/2022	PG/2022/363714	I cittadini osservano che la destinazione "logistica" aggrava una situazione già difficile e compromette ulteriormente la qualità della vita dei cittadini residenti. I cittadini chiedono che il verde possa essere orientato a fiori ed essenze che hanno altra ricaduta di benessere non solo sui lavoratori ma su quanti si trovano ad abitare, transitare e sostare.	OSSERVAZIONE ACCOLTA La proposta prevede l'utilizzo di specie autoctone e conformi ai Regolamenti vigenti del Comune di Venezia. Si terrà conto dell'osservazione in sede di progettazione esecutiva e la scelta delle essenze sarà approfondita e concordata con il Settore comunale di competenza. 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. 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 Come indicato nelle conclusioni del RAP, in sede di progettazione esecutiva potranno essere definite soluzioni migliorative di dettaglio.
13 ¹	12/08/2022	PG/2022/363716	I cittadini osservano che la destinazione "logistica" aggrava una situazione già difficile e compromette ulteriormente la qualità della vita dei cittadini residenti. I cittadini chiedono di monitorare e gestire con gli enti attuatori i cantieri dei lottizzanti e delle ferrovie, differenziando i periodi.	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, applicando anche le attività secondo i criteri stabiliti dalla certificazione LEED.
14	12/08/2022	PG/2022/363718	I cittadini osservano che la destinazione "logistica" aggrava una situazione già difficile e compromette ulteriormente la qualità della vita dei cittadini residenti. I cittadini chiedono lo sviluppo dello studio del traffico e valutazione dei flussi indotti (Elab. H) con tutti gli elementi insediativi, non solo Amazon.	OSSERVAZIONE NON ACCOLTA Lo studio è stato sviluppato su un'area molto estesa, non riducendo l'analisi alla sola Area di Intervento. 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. 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. All'interno del RAP sono sintetizzate le analisi e conclusioni contenute dell'apposito studio specialistico allegato al progetto (atmosfera, inquinanti fisici e mobilità)

OSS. n.	DATA	PROT. N.	SINTESI OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE Ufficio tecnico
				<p>La proposta progettuale contiene indicazioni e indirizzi che saranno poi articolati e approfonditi in fase di progettazione successiva, potendo ridurre le potenziali emissioni.</p> <p>Si fa in dettaglio riferimento a una procedura di certificazione ambientale per le strutture (LEED), già indicata nel RAP, la quale sarà oggetto di approfondimento e migliore definizione in fase di progettazione esecutiva, nel caso adottando anche diverse tipologie di certificazione rispetto a quella preliminarmente proposta, fermo restando l'applicazione di soluzioni di efficientamento energetico e migliore inserimento ambientale.</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>
15	12/08/2022	PG/2022/363723	<p>I cittadini osservano che la destinazione "logistica" aggrava una situazione già difficile e compromette ulteriormente la qualità della vita dei cittadini residenti.</p> <p>I cittadini chiedono di porre in atto un monitoraggio preventivo attraverso centralina di rilevamento per comprendere già ora la quantità di inquinanti tra autostrada, zona industriale di Marcon e nuova area logistica.</p>	<p>OSSERVAZIONE NON ACCOLTA</p> <p>Nell'ambito comunale è già presente un sistema di monitoraggio.</p> <p>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 emmissive. 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>
16	12/08/2022	PG/2022/363734	<p>I cittadini osservano 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 si intende realizzare un parcheggio per i residenti prospiciente via Pialoi, del quale non ne vedono nessuna necessità e che piuttosto si pensi a riordinare le isole ecologiche.</p>	<p>OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA</p> <p>Lo standard primario a parcheggio localizzato in via Pialoi fa parte della dotazione minima di legge pertanto non può essere eliminato. Si concorda sull'opportunità di approfondire meglio in sede di rilascio dei titoli edilizi la localizzazione dell'isola ecologica, se ne prevede fin d'ora lo spostamento in aderenza al parcheggio P1.</p>
17	12/08/2022	PG/2022/363737	<p>I cittadini osservano che la destinazione "logistica" aggrava una situazione già difficile e compromette ulteriormente la qualità della vita dei cittadini residenti.</p> <p>I cittadini chiedono di arretrare gli edifici di progetto (oggi distanti 16 mt dal confine delle abitazioni) di altri 20 metri.</p>	<p>OSSERVAZIONE NON ACCOLTA</p> <p>Si precisa che tra i 16 e i 18 m dal confine verrà concentrata la viabilità di servizio e/o aree verdi. Di conseguenza nei punti più vicini al confine la distanza dell'edificio è di 18 m e non 16 m.</p> <p>Gli studi condotti hanno evidenziato, in particolare per gli aspetti acustici, come l'assetto e le mitigazioni proposte permettano di contenere gli effetti verso le abitazioni limitrofe (terrapieni e vegetazione). Come indicato nel RAP, in sede di progettazione esecutiva le soluzioni saranno approfondite e dettagliate.</p>
18	12/08/2022	PG/2022/363741	<p>I cittadini osservano 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 vengano condivise con i residenti le caratteristiche di mitigazione ambientale ed acustica delle fasce alberate da porsi a tutela degli insediamenti residenziali limitrofi.</p>	<p>OSSERVAZIONE ACCOLTA</p> <p>In sede di progettazione esecutiva dovranno essere utilizzate piante a pronto effetto, che saranno concordate con il settore competente sia in termini di tipologia sia in termini di dimensione delle essenze.</p> <p>Come indicato anche nel RAP, la proposta prevede già l'utilizzo di piante a pronto effetto. In sede di progettazione di dettaglio saranno approfonditi gli effetti di mitigazione anche in riferimento ai terrapieni, la tipologia di essenze e le dimensioni del tronco e le altezze.</p>

OSS. n.	DATA	PROT. N.	SINTESI OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE Ufficio tecnico
19	12/08/2022	PG/2022/363749	I cittadini osservano che la destinazione "logistica" aggrava una situazione già difficile e compromette ulteriormente la qualità della vita dei cittadini residenti. I cittadini chiedono di condividere la progettazione del punto ristoro, con relativi servizi, in modo tale da armonizzare tale intervento con il verde previsto, mettendo a disposizione degli spazi e collocandolo più verso la zona Pialoi in modo che sia un servizio non solo per i trasportatori.	OSSERVAZIONE NON ACCOLTA 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, dell'art. 23 dello Statuto Comunale e ai sensi dell'art. 6 del Regolamento Comunale della Municipalità. Si prevede la localizzazione del punto ristoro in corrispondenza del comparto C e in posizione baricentrica rispetto agli altri comparti.
20	12/08/2022	PG/2022/363757	I cittadini osservano che la destinazione "logistica" aggrava una situazione già difficile e compromette ulteriormente la qualità della vita dei cittadini residenti. I cittadini chiedono una precisa valutazione di impatto ambientale tenendo conto di tutte le sorgenti che producono e produrranno rumore nella Valutazione previsionale del clima acustico.	OSSERVAZIONE NON ACCOLTA 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. In riferimento allo scenario d'intervento si precisa come 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. 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. 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. In sede di progettazione esecutiva sarà definita la soluzione di mitigazione acustica più compatibile con il tessuto residenziale limitrofo.
21 ¹	12/08/2022	PG/2022/363759	I cittadini osservano che la destinazione "logistica" aggrava una situazione già difficile e compromette ulteriormente la qualità della vita dei cittadini residenti. I cittadini chiedono di monitorare e gestire con gli enti attuatori i cantieri dei lottizzanti e delle ferrovie, differenziando i periodi.	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, tale attenzione rientra tra i criteri stabiliti dalla certificazione LEED. Per la descrizione dei principali criteri LEED si rimanda alla nota 1.
22 ²	12/08/2022	PG/2022/363763	I cittadini osservano che la destinazione "logistica" aggrava una situazione già difficile e compromette ulteriormente la qualità della vita dei cittadini residenti. I cittadini chiedono di verificare che lo sviluppo dell'area sia veramente innovativo, sostenibile e rispettoso dell'ambiente, anche in termini di recupero delle acque, al verde verticale e al sistema di recupero energia anche a vantaggio delle residenze.	OSSERVAZIONE ACCOLTA In sede di progettazione esecutiva dovranno essere poste in atto specifiche che garantiscano un'elevata qualità del progetto in ordine alla sostenibilità e ad un migliore inserimento ambientale. Si concorda con la controdeduzione. 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. L'applicazione della certificazione LEED proposta prevede, tra le altre strategie: recupero acque

OSS. n.	DATA	PROT. N.	SINTESI OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE Ufficio tecnico
				meteoriche, produzione energia da fonti rinnovabili, aree verdi e pavimentazioni permeabili ecc... Per la descrizione dei principali criteri LEED si rimanda alla nota 2.
23	12/08/2022	PG/2022/363769	I cittadini osservano che la destinazione "logistica" aggrava una situazione già difficile e compromette ulteriormente la qualità della vita dei cittadini residenti. I cittadini rilevano che gli edifici previsti prospicienti le residenze risultano di altezza doppia rispetto quest'ultime, pertanto, chiedono di livellare le altezze degli edifici e di rivedere le volumetrie o diversa disposizione.	OSSERVAZIONE NON ACCOLTA 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. La nuova proposta quindi rispetta i parametri urbanistico-edilizi previsti per l'area. Gli aspetti di sicurezza e qualità abitativa risultano rispettati e mantenuti in ragione della rivisitazione delle altezze che ha permesso una riduzione delle distanze tra gli edifici, che come dichiarato sono conformi alle prescrizioni normative.
24	12/08/2022	PG/2022/363774	I cittadini osservano che la destinazione "logistica" aggrava una situazione già difficile e compromette ulteriormente la qualità della vita dei cittadini residenti. Considerato l'altezza degli immobili di 18 m, si chiede che la quota del piano terra sia posta a -3 m rispetto al piano campagna.	OSSERVAZIONE NON ACCOLTA 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. 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. 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. La quota d'imposta rispetta le condizioni di sicurezza dettate dal vigente quadro pianificatorio al fine di garantire la sicurezza idraulica. Come indicato dallo studio è utile ridurre gli interventi in sottosuolo, considerando la prossimità della falda. Tali aspetti sono stati riportati ed evidenziati all'interno del RAP in relazione ai paragrafi riguardanti la componente acque e sottosuolo, anche sulla base degli studi specialistici allegati al progetto (Relazione Geologica).
25	12/08/2022	PG/2022/363779	I cittadini osservano che la destinazione "logistica" aggrava una situazione già difficile e compromette ulteriormente la qualità della vita dei cittadini residenti. Si rileva che con questo provvedimento il Consiglio modifica le norme tecniche inserendo una nuova funzione "logistica" estromettendo quelle previste dalle AEV e che tale decisione stona con gli altri insediamenti già realizzati che non hanno visto nessun coinvolgimento in Consiglio. Si chiede che la funzione resti AEV.	OSSERVAZIONE NON ACCOLTA L'osservazione male interpreta la Variante, che non toglie la Zona territoriale omogenea dell'Attrezzature Economiche Varie, ma semplicemente meglio specifica la destinazione d'uso produttiva.
26	12/08/2022	PG/2022/363788	I cittadini osservano che la destinazione "logistica" aggrava una situazione già difficile e compromette ulteriormente la qualità della vita dei cittadini residenti. Si osserva che nella progettazione di ogni UMI si snoda un percorso carraio per i mezzi pesanti e non pesanti e che questo comporta riverbero di rumore alle abitazioni frontiste. Pertanto si chiede di interdire tali percorsi ipotizzando delle rotonde laterali di ritorno.	OSSERVAZIONE ACCOLTA La viabilità all'interno delle UMI è essenziale allo svolgimento delle attività in progetto. In sede di richiesta di titolo edilizio sarà possibile apportare modifiche al progetto. In particolare, si modificherà l'edificio "WHA" aggiungendo un girocamion a nord e uno a sud. In questo modo la viabilità posta a ovest, verso ricettori sensibili, potrà avere la sola funzione di viabilità di soccorso per i vigili del fuoco. La strada sarà una viabilità bianca realizzata con ghiaia. Lungo il fronte ovest non è quindi prevista viabilità dei mezzi (pesanti e leggeri). Già in fase progettuale il fronte operativo delle baie di carico è stato concentrato in corrispondenza del fronte nord e sud. La viabilità che sarà quindi riservata al transito dei mezzi sarà quella lungo il fronte est, così da

OSS. n.	DATA	PROT. N.	SINTESI OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE Ufficio tecnico
				<p>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. I proiettori dell'illuminazione collocati sulla facciata dell'edificio avranno sensori di movimento con accensione esclusivamente all'eventuale transito dei mezzi. Sul fronte ovest, destinato alla sola viabilità di soccorso, verrà collocata esclusivamente illuminazione di emergenza secondo normativa vigente in corrispondenza delle uscite di sicurezza.</p> <p>Anche per l'edificio "WHB" sono state utilizzate le stesse strategie sopra riportate. In particolare, l'unico fronte interessato dal transito dei mezzi pesanti è il nord, rivolto verso l'interno del comparto. In corrispondenza dei ricettori sensibili, disposti prevalentemente a ovest, è collocata la sola viabilità per i mezzi di soccorso dei Vigili del Fuoco.</p> <p>In entrambe le UMI 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> <p>Gli studi specialistici hanno verificato come la soluzione progettuale proposta, con annesso opere di mitigazione, consente di ridurre gli effetti significativi verso l'esterno. In sede di progettazione esecutiva potranno tuttavia essere studiate soluzioni di dettaglio capaci di migliorare l'inserimento dell'attività nell'area come proposto dalla controdeduzione</p>
27	12/08/2022	PG/2022/363803	<p>I cittadini osservano che la destinazione "logistica" aggrava una situazione già difficile e compromette ulteriormente la qualità della vita dei cittadini residenti. I cittadini chiedono, considerato che le previste viabilità di mezzi pesanti senza sosta oraria e senza periodo di pausa di fronte alle abitazioni, di realizzarle in trincea.</p>	<p>OSSERVAZIONE NON ACCOLTA</p> <p>La viabilità in trincea non è realizzabile in ragione delle condizioni idrauliche dell'area. Si precisa che a maggior tutela degli insediamenti residenziali, a seguito di accoglimento dell'osservazione n.26, in sede di titolo edilizio il progetto sarà modificato preservando il tessuto residenziale dalla viabilità dei mezzi pesanti.</p> <p>La realizzazione di viabilità in trincea non risulta attuabile in ragione della sensibilità e criticità locale in riferimento agli aspetti idraulici e interferenze con le falde.</p>
28	12/08/2022	PG/2022/363822	<p>I cittadini osservano che la destinazione "logistica" aggrava una situazione già difficile e compromette ulteriormente la qualità della vita dei cittadini residenti. I cittadini chiedono che gli standard a parcheggio ad uso dei residenti siano concordati con questi ultimi, in particolare quelli su via Pialoi, di cui non se ne ravvede la necessità (piuttosto si contribuisca a rifacimento marciapiedi, strisce pedonali, dossi di limitazione e velocità).</p>	<p>OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA</p> <p>Lo standard primario a parcheggio lungo via Pialoi fa parte dello standard minimo per legge e non può essere eliminato. A seguito del parziale accoglimento dell'osservazione 16 tuttavia, in sede di redazione del titolo edilizio delle opere di urbanizzazione, l'isola ecologica e il parcheggio saranno oggetto di maggiori approfondimenti e adattamenti. Si prevede fin da ora lo spostamento dell'isola ecologica in aderenza al parcheggio P1. Si prescrive inoltre il rifacimento del marciapiede lungo via Pialoi lato nord (dall'incrocio con via Santa Maria della Piatà alla fine del parcheggio Pi1 di progetto sulla stessa via). Si prescrive inoltre il rifacimento della segnaletica orizzontale e verticale dello stesso tratto stradale di Via Pialoisulla base delle indicazioni degli uffici comunali di competenza.</p>

¹ 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.

² 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.