

IL CONSIGLIO COMUNALE

L'assessore all'urbanistica e edilizia Riccardo Da Lio riferisce quanto segue:

richiamate integralmente la deliberazione della Giunta comunale n. 318 del 29.12.2010 avente per oggetto "Procedimento di sportello unico attività produttive - trasferimento due punti vendita Coop in Via della Costituzione di cui alla richiesta di P.d.C. prot. n. 32831 del 16/11/2010 - Variante Urbanistica in Via della Costituzione – indirizzi" e la deliberazione della Giunta comunale n. 57 del 19/04/2013 avente per oggetto "Procedimento di sportello unico attività produttive Coop Adriatica s.c.a r.l. e Valdosta s.r.l. - trasferimento dei due punti vendita Coop in via della Costituzione e viale Sanremo con ampliamento - variante urbanistica – indirizzi";

accertato che l'area oggetto di intervento riguarda un ambito qualificato dal P.A.T. approvato come linea preferenziale di sviluppo produttivo con individuazione del limite fisico della nuova edificazione e come ambito preferenziale di forestazione in ambito territoriale di importanza paesaggistica;

ricordato che tale variante comporta la riduzione della SAU attualmente disponibile della superficie corrispondente all'ambito classificato quale zona D pari a mq 17.651;

ricordato altresì che il progetto presentato prevede: a) il trasferimento e ampliamento dei due attuali punti vendita, quello principale, sito in via della Costituzione (di fronte al richiesto nuovo insediamento), della superficie commerciale di vendita di circa 1430 mq e, il secondo, in via Sanremo (Villaggio dei Fiori) di circa 580 mq di superficie commerciale di vendita attraverso la nuova costruzione di un nuovo edificio con superficie commerciale di vendita di circa 2.412 mq (media struttura di vendita); b) la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione funzionali alla realizzazione del nuovo edificio commerciale quali opere stradali, piste ciclabili, aree a verde, parcheggi, ecc., il tutto secondo le specifiche indicazioni e superfici contenute nello schema di convenzione allegato; c) il reperimento, la forestazione e quindi la cessione al Comune delle aree qualificate come ambiti di forestazione per una superficie complessiva di 26.253 mq;

precisato che, in applicazione dei criteri perequativi meglio descritti e valutati nella relazione estimativa sopra richiamata, l'intervento, a fronte di un'edificabilità di circa mq. 4.376 di superficie netta di pavimento (corrispondente a una superficie commerciale di vendita di circa 2.412 mq.), prevede la cessione e forestazione di un ambito complessivo di mq 26.253 di cui una parte già attualmente nella disponibilità della ditta proponente l'intervento - e precisamente un'area di mq. 14.932 - e la restante parte di mq 11.321 che verrà acquisita e piantumata dal proponente entro i termini assegnati per la conclusione del procedimento edificatorio, previa approvazione della specifica e ulteriore variante urbanistica che individuerà tali aree una volta acquisite;

ricordato che, a garanzia dell'acquisizione e piantumazione delle aree di proprietà della ditta proponente oggetto di forestazione, oltre che a garanzia dell'acquisizione, piantumazione e cessione al Comune delle aree di forestazione attualmente appartenenti a terzi, la ditta proponente depositerà, preliminarmente alla stipula della convenzione urbanistica, specifica polizza fidejussoria;

ricordato che, per quanto riguarda i profili di natura patrimoniale e di spesa derivanti dall'attuazione della programmazione urbanistica di cui allo schema di convenzione allegato, l'amministrazione comunale acquisirà:

a) il vincolo ad uso pubblico di un'area destinata a opere di urbanizzazione (viabilità, parcheggi, ecc. di cui all'art. 10 dello schema di convenzione allegato: 3.444+1.298.50+188.50+864.50) della superficie complessiva di mq 5.795,50 la cui manutenzione resta a carico del proprietario (art. 17 comma 2 dello schema di convenzione);

b) la proprietà di un'area forestata della superficie complessiva di mq 26.253 con oneri di manutenzione annuali a carico del comune di circa 9300 euro all'anno, spesa che, sulla base dei tempi stimati per la realizzazione e cessione delle aree e delle opere, si stima dovrà essere sostenuta dal comune a partire dal secondo semestre del 2015 (dato presunto sulla base dei tempi previsti di attuazione del progetto edilizio che richiedono comunque verifica e monitoraggio);

rilevato pertanto che l'onere previsto sul bilancio risulta compatibile con la situazione economico-finanziaria dell'ente e che, con particolare riferimento all'anno 2015, tale onere risulta comunque modesto e quindi tale da non richiedere variazioni alle previsioni della programmazione pluriennale;

ritenuto altresì opportuno stabilire il termine temporale di **mesi sei** dall'efficacia della variante urbanistica per la stipula della convenzione di cui allo schema e di prevedere, in caso di mancato rispetto di tale termine, che la Giunta comunale valuti nuovamente i costi stimati nella presente convenzione;

rilevato altresì che, in termini procedurali, in relazione all'approvazione della variante urbanistica, considerato che l'articolo 48 comma 7 bis 2 non specifica le modalità di approvazione della variante e che pertanto, analogicamente, si applica quanto previsto dall'articolo 4 "Interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale" della recente Legge regionale 55/2012, commi 5 e 6, secondo cui: "5. La determinazione della conferenza di servizi relativa alla variazione dello strumento urbanistico generale e tutti i documenti allegati, comprensivi del progetto completo in ogni suo elemento, sono depositati presso la segreteria del comune per dieci giorni. Dell'avvenuto deposito è dato avviso sull'albo pretorio e nel sito internet del comune, il quale può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna; entro i successivi venti giorni chiunque può presentare osservazioni.

6. Entro trenta giorni dalla scadenza del termine per proporre osservazioni, il consiglio comunale delibera sulla variante, decidendo anche sulle osservazioni presentate. La determinazione favorevole del consiglio comunale di approvazione della variante viene trasmessa al responsabile SUAP ai fini della conclusione del procedimento. (...)"

considerato che, in relazione alle caratteristiche commerciali dell'intervento, deve richiamarsi l'articolo 28 "Norme transitorie" comma 1 della Legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella regione del Veneto" in forza del quale, al caso in esame, si applica la normativa di cui alla previgente legge regionale 13 agosto 2004, n. 15;

visto il verbale della conferenza di servizi del 22/04/2013 avente prot. n. 14846 del 21/05/2013 (Allegato 1);

ricordato che la conferenza di servizi ha stabilito che il verbale del 22/04/2013 di cui sopra avrebbe costituito adozione della variante urbanistica nel momento in cui il correlato procedimento di VAS si fosse concluso favorevolmente, ovvero con la non assoggettabilità alla procedura VAS;

vista nota prot. regionale n. 318713 del 26/07/2013, acquisita agli atti comunali al prot. n. 23293 del 02/08/2013 con la quale la Commissione regionale VAS, con parere n. 66 del 02/07/2013, ha espresso il parere (con prescrizioni) di non assoggettabilità alla procedura VAS della variante urbanistica in quanto non determina effetti negativi sull'ambiente (Allegato 2);

considerato che l'adozione della Variante urbanistica ai sensi dell'articolo 5 del D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447 e s.m.i., è avvenuta con la conclusione della procedura VAS e pertanto in data **02/07/2013**;

ricordato che l'intervento riguarda un ambito ricadente all'interno del raggio di 2 km dalla Stazione S.F.M.R. di Maerne di Martellago e che pertanto, a seguito dell'adozione della Variante parziale al Piano Territoriale di Coordinamento Regionale (PTRC) con attribuzione della valenza paesaggistica (avvenuta con DGRV n. 427 del 10/04/2013) e della successiva DGRV n. 1721 del 03/10/2013, è stata inviata alla Regione del Veneto, con prot. 34487/2013 del 15/11/2013, la richiesta di verifica di compatibilità del piano/progetto in esame, con l'art. 38 del PTRC come modificato dalla variante anzidetta;

rilevato altresì che – in attesa di ricevere il parere della Regione Veneto in relazione a quanto indicato al punto precedente – la stessa Regione ha approvato la legge regionale n. 32/2013 (entrata in vigore il 1° dicembre 2013) che all'articolo 19 "Disposizione transitorie in materia di Piano territoriale regionale di coordinamento (PTRC)" prevede quanto segue: *"Dall'entrata in vigore della presente legge e sino all'approvazione del PTRC, adottato dalla Giunta regionale con la deliberazione n. 427 del 10 aprile 2013 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto del 3 maggio 2010, n. 39 e, comunque, sino alla scadenza delle misure di salvaguardia previste dall'articolo 29 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, non si applicano le disposizioni dell'articolo 38 delle norme tecniche di cui all'allegato B4 del PTRC medesimo."* e che, conseguentemente, viene meno la necessità di attendere la risposta della Regione Veneto richiesta con prot. n. 34487/2013 circa la compatibilità della proposta con l'articolo 38 del PTRC (come confermato dalla comunicazione del Commissario straordinario per il territorio Arch. Vincenzo Fabris nella nota regionale prot. n. 539949 del 10/12/2013 acquisita prot. 37444 in data 10/12/2013) e che quindi si può procedere con l'approvazione della variante urbanistica anzidetta anche considerato che l'intervento proposto risulta compatibile con il Pat approvato che era stato già adeguato ai contenuti di cui all'articolo 38 del PTRC, come espressamente descritto nella delibera di ri-adozione del Pat;

precisato che la variante adottata è stata oggetto di valutazione idraulica da parte del Consorzio di Bonifica Acque risorgive con parere favorevole con prescrizioni prot. n°6423/CC/DD del 18/04/2013, acquisito al protocollo comunale n°11681 del 18/04/2013, e da parte del Genio Civile di Venezia con parere favorevole con prescrizioni prot. n°169657 del 19/04/2013, acquisito al protocollo comunale prot. n°11873 del 22/04/2013;

verificato che, relativamente alle modalità di attuazione del progetto, la variante urbanistica approvata ha i contenuti tipici non solo della pianificazione comunale a scala operativa (piano degli interventi), ma anche quelli specifici che caratterizzano la pianificazione attuativa come chiaramente evincibile dalla consultazione della documentazione oggetto di approvazione con il presente provvedimento (progettazione e dimensionamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, definizione dello schema di convenzione, computo metrico estimativo, ecc.):

considerato che l'ambito territoriale interessato riguarda un unico intervento realizzato da un unico operatore su un unico lotto edificabile con tutte le relative opere di urbanizzazione e di forestazione, al fine di garantire l'attuazione, in tempi brevi, e coordinare, in modo efficace, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e la nuova edificazione privata (come specificamente disciplinato nello schema di convenzione allegato al progetto stesso), si ritiene che l'intervento possa attuarsi attraverso un unico comparto edificatorio convenzionato e pertanto, per dare attuazione a tale comparto, dopo l'efficacia della variante urbanistica oggetto del presente provvedimento, potrà procedersi con la stipula della convenzione e, dopo la registrazione e trascrizione della stessa, si procederà con il rilascio del titolo edilizio comprendente sia le opere di urbanizzazione, le opere di forestazione e l'edificazione privata, secondo quanto specificamente previsto dallo schema di convenzione allegato;

ricordato altresì che, in sede di stipula dell'atto, rispetto allo schema di convenzione approvato con il presente provvedimento, l'ufficiale rogante potrà introdurre quelle modifiche necessarie che consentano una più chiara esplicitazione dei contenuti approvati;

rilevato che, ai fini della trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio, gli atti di cui alla variante in oggetto sono stati pubblicati ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 14 marzo 2013 n. 33;

dato atto che la variante al piano è stata depositata a disposizione del pubblico per 30 (trenta) giorni consecutivi presso la sede del comune dal 14/08/2013, decorsi i quali chiunque ha potuto formulare osservazioni entro i successivi 30 (trenta) giorni fino al 13/10/2013 compreso;

dato altresì atto che dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune, su due quotidiani a diffusione locale, mediante manifesti pubblici e sul sito internet del Comune;

vista l'attestazione di pubblicazione e avvenuto deposito da parte del Segretario Generale dott. Guido Piras del 12/12/2013 (Allegato 3);

rilevato che, in relazione al procedimento in esame, è pervenuta n. 1 osservazione entro i termini per la presentazione delle osservazioni di cui all'articolo 18 comma 3 della L.R. n. 11/2004 e nessuna osservazione oltre i predetti termini, giusta attestazione del Segretario Generale del Comune di Spinea di cui sopra;

precisato che l'osservazione è pervenuta da parte della società Valdosta s.r.l. in data 20/09/2013 prot. 27798 e consiste nella richiesta di alcune modifiche allo schema di convenzione già adottato (Allegato 4);

ricordato che i contenuti del presente provvedimento sono stati illustrati nella Seconda Commissione Consiliare - nelle sedute del 22/11/2012, 20/12/2012, 17/01/2013;

visto l'articolo 5 del D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447 e s.m.i.

vista l'articolo 7 della L.R. 31/12/2012 n. 55;

visto l'art. 18 e 48 comma 7 bis 2 della L.R. 23.04.2004 n. 11;

visto il parere espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 257/2000 in merito alla regolarità tecnica del presente provvedimento;

visto l'art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000;

Udite le dichiarazioni di voto dei consiglieri:

...

tutto quanto premesso

ritenuto di controdedurre l'osservazione pervenuta da parte della Società Valdosta s.r.l., come da **Allegato 5** (che fa parte integrante della presente deliberazione);

e di esprimersi mediante espressione di voto:

Con voti favorevoli n. ____, contrari n. ____, astenuti n. ____,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Approva il testo della controdeduzione riportato nella scheda allegata.

Successivamente,

con votazione, effettuata a scrutinio palese, con il seguente esito:

PRESENTI	Presenti	ASSENTI	Assenti	VOTANTI	Votanti
FAVOREVOLI	Favorevoli	CONTRARI	Contrari	ASTENUTI	Astenuti

DELIBERA

- di approvare**, ai sensi dell'articolo 5 del D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447 e s.m.i., la Variante n. 0 al Piano degli Interventi (ex Piano Regolatore Generale), relativa al procedimento di sportello unico attività produttive - Coop Adriatica s.c.a r.l. / Valdosta s.r.l. - trasferimento dei due punti vendita Coop esistenti in via della Costituzione e viale Sanremo con ampliamento, consistente nei seguenti elaborati (depositati agli atti del Settore Urbanistica e edilizia con prot. n. 6006 del 21/02/2013, con la sola eccezione dell'elaborato "WE001_REV_A – Quadro economico e computo metrico estimativo opere di urbanizzazione e forestazione" con prot. n. 11919 del 22/04/2013);

VARIANTE URBANISTICA

- Ud000 – Inquadramento urbanistico - estratto P.R.G.C. P.T.C.P. P.A.L.A.V.;
- Ud000_1 VAR – Inquadramento urbanistico - estratto PRG approvato e in variante;
- Ud001 VAR – Inquadramento territoriale - estratto PRG/PAT;
- Ud002 – Rilievo stato attuale - estratto mappa - carta tecnica regionale;
- Ud003 VAR_1 – Standard urbanistici - estratto esproprio Veneto Strade;
- Ud004 VAR_1 – Planimetria generale stato di progetto;
- Ud005 – Documentazione fotografica;

- Ud006 VAR_1 – Verifica dimensionamento - standard urbanistici;

PROGETTO ARCHITETTONICO

- Ad001 VAR_1 – Planimetria generale - stato di progetto;
- Ad002 var – Pianta piano terra - stato di progetto;
- Ad003 a – Pianta piano primo - stato di progetto;
- Ad004 a – Pianta copertura - stato di progetto;
- Ad005 a – Prospetti - stato di progetto;
- Ad006 a – Sezioni - stato di progetto;
- Ad007 – Planimetria attività commerciali esistenti COOP;
- Id001 VAR – Schema impianto fognario;
- ADr001 VAR_1 – Relazione tecnico-illustrativa;
- ADr002 VAR – Relazione paesaggistica;
- Hd001 VAR – Planimetria esterni e piante percorsi interni e servizi per disabili;
- Hdr001 a – Relazione sanitaria;

PROGETTO PREVENZIONE INCENDI

- Jd001 a – Planimetria generale - dotazioni antincendio percorsi d'esodo;
- Jd002 a – Pianta piano terra - dotazione antincendio;
- Jd003 a – Pianta piano primo - dotazione antincendio;
- Jd004 a – Pianta copertura - dotazione antincendio;
- Jd005 a – Prospetti;
- Jd006 a – Sezioni;
- Jdr001 a – Relazione tecnica Vigili del fuoco;

MITIGAZIONE AMBIENTALE

- Bdr001 VAR – Relazione mitigazione ambientale;

ACUSTICA

- Bdr101 VAR – Documentazione previsionale di impatto acustico;

AMBIENTE

- Bdr201 VAR – Valutazione di incidenza ambientale;
- Bdr202 VAR – Verifica di assoggettabilità alla V.A.S.;

ILLUMINOTECNICA

- Edr001 VAR – Progetto di illuminazione relativo alle aree di mitigazione ambientale;

PROGETTO IDRAULICA

- Idr101 VAR – Verifica di compatibilità idraulica;
- Id100 VAR – Rilievo dello stato di fatto - planimetria idraulica;
- Id101 VAR – Rete di raccolta acque meteoriche - planimetria di progetto;
- Id102 VAR – Rete di raccolta acque meteoriche - sezioni e dettagli;
- Id103 – Rete di raccolta acque meteoriche - profili altimetrici;

PROGETTO SEGNALETICA

- Qd001 VAR – Viabilità generale di progetto - segnaletica e sezioni tipologiche;

TRAFFICO

- Relazione sul traffico (VAR);

AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO

- Idr002 VAR – Relazione impianto fognario;
- Id001 VAR – Richiesta autorizzazione allo scarico + elaborati;
- Modulistica Veritas;

LINEE VITA COPERTURA

- Pd_001 VAR – Misure preventive e protettive per le lavorazioni in quota;

AREA A FORESTAZIONE

- Tav. 0 – Relazione tecnica area a forestazione;
- Tav. 1 – Estratto catastale, CTR, PRG, Ortofoto;
- Tav. 2A – Planimetria di progetto di modifica morfologica del terreno agricolo oggetto di intervento;
- Tav. 2B – Planimetria di progetto area a forestazione;
- Tav. 2C – Sezioni pista ciclabile;

RENDER DI PROGETTO

- Viste 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10;

OPERE DI URBANIZZAZIONE

- WE001_REV_A – Quadro economico e computo metrico estimativo opere di urbanizzazione e forestazione;

VERBALE DELLA CONFERENZA DI SERVIZI del 22/04/2013 avente prot. n. 14846 del 21/05/2013 (comprendente lo schema di convenzione e relativi allegati);

2. **di precisare** che agli elaborati di cui al punto 1 devono essere apportate le modifiche conseguenti:
 - ai pareri espressi dagli enti partecipanti alla Conferenza di servizi del 22/04/2013, come risultanti dal verbale della stessa;
 - al parere espresso dalla Commissione regionale VAS n. 66 del 02/07/2013, ai fini dell'esclusione del procedimento dall'obbligo della valutazione ambientale strategica;
 - all'approvazione della controdeduzione alla osservazione, come da Allegato 5;
3. **di precisare altresì** che la variante approvata acquisterà efficacia trascorsi **15 (quindici)** giorni dalla pubblicazione all'albo pretorio;
4. **di precisare altresì** che dopo l'efficacia della variante urbanistica oggetto del presente provvedimento, si procederà con la stipula della convenzione e, dopo la registrazione e trascrizione della stessa, con il rilascio del titolo edilizio comprendente sia le opere di urbanizzazione, le opere di forestazione e l'edificazione privata, secondo quanto specificamente previsto dallo schema di convenzione allegato;
5. **di stabilire** il termine temporale di **mesi sei** dall'efficacia della variante urbanistica per la stipula della convenzione e di prevedere, in caso di mancato rispetto di tale termine, che la Giunta comunale valuti nuovamente i costi stimati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
6. **di precisare altresì** che l'ufficiale rogante, in sede di stipula dell'atto di convenzione, potrà introdurre, rispetto allo schema allegato e approvato, quelle modifiche che potranno rendersi necessarie al fine di consentire una più chiara esplicitazione dei suoi contenuti;
7. **di dare mandato al settore urbanistica e edilizia affinché provveda a tutti gli atti conseguenti**, all'aggiornamento degli elaborati del Piano degli Interventi (il Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetrica - relativo alla SAU - di cui all'art. 21 comma 23 delle NdA del PAT) e alla trasmissione della presente variante alla Provincia di Venezia.

Successivamente l'assessore all'urbanistica e edilizia Riccardo Da Lio riferisce quanto segue:

considerato che si tratta di procedimento prooedeutico al rilascio di titoli edilizi finalizzati all'avvio di attività produttive e considerato altresì che si tratta dell'atto conclusivo di un procedimento urbanistico che è già caratterizzato da ampie forme di partecipazione e di diffusione (avvisi pubblici, pubblicazione, osservazioni, ecc.), si ritiene necessario richiedere l'immediata esecutività del provvedimento.

Con successiva separata votazione, effettuata a scrutinio palese, con il seguente esito:

PRESENTI	IEPresenti	ASSENTI	IEAssenti	VOTANTI	IEVotanti
FAVOREVOLI	IEFavorevoli	CONTRARI	IEContrari	ASTENUTI	IEAstenuti

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con votazione, effettuata a scrutinio palese, con il seguente esito:

DELIBERA

1. **di dichiarare** la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000.