

## LA GIUNTA COMUNALE

ADOZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE INDUSTRIALE D'INIZIATIVA PRIVATA D1.3/4  
SITUATO IN VIALE VENEZIA AI SENSI DELL'ART. 20 COMMA 6 DELLA LR 11/2004.

VISTA la Variante Generale al PRG del Comune di Mirano approvata con D.G.R.V. n. 1152 del 18.04.03 e D.G.R.V 2180 del 16.07.2004 nonché le successive varianti parziali approvate.

### PREMESSO CHE:

- il 28.09.2009 con prot. 47112 è stata presentata domanda per l'attivazione del Piano di Lottizzazione a destinazione industriale D1.3/4 di via Galli - Viale Venezia, - pratica Urbanistica n.3/2009;
- il progettista è l'Architetto Gianfranco Niero con studio a Mirano via Meneghetti n. 21 e iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Venezia con n. 2174;
- il 15.10.2010 con nota al prot. 51025 l'Amministrazione ha invitato la richiedente ad integrare gli atti del procedimento e ad estendere altresì l'ambito di pianificazione a quanto previsto dal vigente Piano Regolatore Generale in quanto la richiesta si limitava alla Z.T.O. D1.3/4 mentre il P.R.G. prevedeva che l'ambito di intervento comprendesse anche la Z.T.O. D1.3/5;
- il 14.10.2009 con prot. 50233, il 15.07.2011 con prot. 33735, il 19/07/2011 con prot. 33893, il 30.12.2011 con prot. 58776 la documentazione tecnica agli atti è stata integrata e aggiornata da parte della ditta richiedente;
- il 29.11.2012 con Delibera Giunta Comunale n. 129 si provvedeva all'approvazione della *"Transazione Comune di Mirano – Zaramella Teresa Autorizzazione alla sottoscrizione dell'atto"* che consentiva di definire un accordo per concludere un contenzioso in ambito giurisdizionale amministrativo, civile ordinario e tributario che durava da più di dieci anni tra la sig.ra Teresa Zaramella, anche quale erede di Frasson Linda, e il comune di Mirano;
- il 23.05.2013 il Consiglio Comunale con Delibera n. 32 *"Approvazione e controdeduzione alle osservazioni presentate alla variante parziale al vigente Piano Regolatore Generale Territorio Esterno relativa al Piano di Lottizzazione "D1.3/4 - D1.3/5" ai sensi della L.R. 61/85 art. 50 comma 4 lett. g) e variante alla Zona F2b/29 Area a Servizi urbani - Campo Nomadi ai sensi della L.R. 61/85 art. 50 comma 4 lett. h) adottata con DCC n. 70/2012"* ha separato l'ambito della lottizzazione suddividendolo in due strumenti attuativi relativi rispettivamente alle Z.T.O D1.3/4 e Z.T.O D1.3/5.

**PRESO ATTO** che il già citato atto di transazione di cui alla DGC 129/2012 prevedeva che:

- punto 4) *“Qualora il Consiglio Comunale approvi la variante urbanistica al P.R.G. di cui al punto 2 la Giunta Comunale si obbliga ad adottare tutti i provvedimenti per la definizione del procedimento di approvazione del P.d.L., cosiccome già presentato dalla signora Teresa Zaramella, in ottemperanza e secondo le indicazioni del TAR come da ordinanza citata in premessa.”*
- punto 6) *“La signora Zaramella Teresa, anche quale erede di Frasson Linda, e il Comune di Mirano rinunciano a tutte le azioni reciprocamente proposte nella causa pendente avanti la Corte di Appello di Venezia n° 2299/10 R.G. Per l'effetto il Comune di Mirano rinuncia ad avvalersi della sentenza n° 22446/09 del Tribunale di Venezia. Tale rinuncia reciproca alle azioni deve intendersi a spese integralmente compensate. Le parti si impegnano a formalizzare tale situazione in sede processuale onde ottenere l'estinzione dell'intero giudizio”. Confermando pertanto la proprietà del Comune di Mirano del sedime di via Galli.*

**VERIFICATO** sulla base della documentazione fornita, che:

la Ditta richiedente sig.ra Zaramella Teresa detiene il:

- 87,24% della superficie catastale dell'intervento;
- 87,52 % del Valore degli immobili in base all'imponibile catastale;

il comune di Mirano per la porzione di via Galli ricadente all'interno del PUA detiene il:

- 1,64% della superficie catastale dell'intervento;

la Ditta dissenziente Ribon Giancarlo e Ribon Loredana detiene il:

- 11,12 % della superficie catastale dell'intervento;
- 12,48 % del Valore degli immobili in base all'imponibile catastale;

**VISTA** le necessità di riconoscere la capacità edificatoria all'interno del comparto spettante al comune in base alla superficie della strada diminuita proporzionalmente alle spese sostenute dalla ditta lottizzante per le opere di urbanizzazione con adeguata corresponsione di una parte della volumetria realizzabile o con un importo economico di pari valore da stabilirsi sulla base di una perizia di stima redatta dal Comune di Mirano;

**VISTA** la legge Regionale 11/2004 e s.m.i che all'art. 20 comma 6 prevede: *“I piani urbanistici attuativi di iniziativa privata sono redatti e presentati dagli aventi titolo che rappresentino almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo. Il piano approvato è depositato ed il relativo deposito è notificato ai proprietari dissenzienti nelle forme previste per gli atti processuali civili o a mezzo di messo comunale. Dopo l'entrata in vigore del piano, l'inutile decorso dei termini previsti per la sua attuazione costituisce titolo per procedere*

*all'espropriazione degli immobili degli aventi titolo dissenzienti secondo le modalità e per gli effetti previsti dall'articolo 21".*

**CONSIDERATO CHE:**

- La ditta promotrice del piano ha invitato, con raccomandata del 21/07/2009, la ditta dissenziente sig. Ribon Giancarlo e Ribon Loredana proprietari del lotto a partecipare all'attivazione del Piano di Lottizzazione D1.3/4;
- La ditta promotrice del piano ha rinvitato, con raccomandata del 19/06/2011, la ditta dissenziente sig. Ribon Giancarlo e Ribon Loredana proprietario del lotto alla visione e alla sottoscrizione della documentazione tecnica integrativa;
- la proprietà dissenziente non ha sottoscritto lo strumento attuativo ma ha chiesto all'amministrazione comunale che la propria area sia stralciata per poter essere realizzata autonomamente;
- la ditta proponente ha titolo a richiedere l'approvazione del PUA in oggetto con i documenti ed elaborati agli atti del Comune, in applicazione dell'art. 20 della LR 11/2004, in ragione del possesso della maggioranza della percentuali richieste dalla citata disposizione.

**VERIFICATO** che il promotore dell'intervento, sig.ra Zaramella Teresa, risulta rientrare nei limiti previsti dall'art. 20 comma 6 della LR 11/2004 e s.m.i e che pertanto la ditta richiedente ha titolo per procedere alla realizzazione del Piano di Lottizzazione pur in presenza di proprietari dissenzienti.

**VISTO** che il 21.10.2011 con prot. 48363 è pervenuto il parere idraulico da parte del Consorzio di Bonifica "Acque Risorgive" sul progetto di smaltimento delle acque meteoriche a firma dell'ing. Andrea Mori iscritto all'ordine degli ing. della provincia di Treviso con n. A1790.

**VISTO** che il progetto di cui al punto precedente, al fine di garantire l'invarianza idraulica, prevede la realizzazione di una vasca di laminazione extrambito da realizzarsi lungo tutto il lato sud del PdL D1.3/4 ed è dimensionata anche per la superficie in quota alla società dissenziente.

**VERIFICATO** che la superficie di cui al punto precedente pur fuori ambito, interessa le proprietà della sig.ra Teresa Zaramella e che la natura dell'intervento è compatibile con l'attuale destinazione urbanistica dell'area.

**PRESO ATTO CHE** sono stati acquisiti seguenti pareri:

- a) fognatura nera espressa dalla Veritas spa; (prot. 33735/2011);
- b) rete idrica espressa dalla Veritas spa; (prot. 33735/2011);
- c) posizionamento isole ecologiche espressa dalla Veritas spa; (prot. 33735/2011);
- d) rete telefonica espressa da TELECOM; (prot. 33735/2011);
- e) rete di distribuzione gas metano espressa da ENEL RETE GAS; (prot. 33735/2011);

f) rete di distribuzione energia elettrica espressa da ENEL Distribuzione; (prot. 49483/2011).

**VISTO** che prima dell'approvazione da parte dell'organo competente il Servizio Urbanistica acquisirà il parere comunale del Servizio Strade in merito alle caratteristiche costruttive della viabilità, alla rete di smaltimento acque meteoriche e alla segnaletica, del Servizio Impianti in merito all'impianto di illuminazione pubblica; del servizio Gestione Verde Pubblico relativamente all'area verde, del Servizio economato relativamente a via Galli, il parere della Provincia di Venezia relativamente all'innesto sulla provinciale SP. 81.

**VISTO** lo schema di convenzione come predisposto dall'ufficio che si ritiene meritevole di adozione e che viene allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale.

**VISTA** la Legge Regionale n. 11/2004 e in particolare l'art. 20 relativo al procedimento di formazione, efficacia e varianti del piano urbanistico attuativo.

**VISTO** l'art. 50 della L.R. 11/04 e in particolare il provvedimento della Giunta Regionale del Veneto di definizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previsto dal 1° comma lett. h, che ribadisce l'efficacia dei piani regolatori vigenti con i relativi limiti e rapporti di dimensionamento, di cui al Titolo III della L.R. 61/85, art. 25, fino all'approvazione del primo PAT.

**RILEVATO** che ai sensi della vigente normativa il PUA in esame è assoggettato a VAS in quanto in attuazione di un PRG non sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica.

**VERIFICATO** che l'atto è stato preventivamente pubblicato presso il sito del Comune di Mirano ai sensi dell'art. 39 comma 1 del Decreto Legislativo n. 33 del 14 marzo 2013.

**ACQUISITI I PARERI** del responsabile di Servizio per la regolarità dell'atto sotto l'aspetto tecnico, espressi ai sensi dell'art. 49 del D.L.vo 18.08.00, n. 267 ed inseriti nella presente deliberazione;

## **DELIBERA**

1. **LE PREMESSE** fanno parte integrante della presente deliberazione;
  
2. **DI ADOTTARE** ai sensi dell'art. 20 comma 6 della L.R. 11/04 il progetto per l'attivazione del piano di lottizzazione industriale di iniziativa privata D1.3/4 lungo viale Venezia del vigente P.R.G., presentato dalla ditta sig.ra Zaramella Teresa richiedente e a firma dell'arch. Gianfranco Niero con studio a Mirano via Meneghetti n. 21 iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Venezia con n. 2174 e costituito dai seguenti elaborati:
  1. Estratto mappa – P.R.G. planimetrie Tav. 1            Prot. 33735/2011
  2. Planimetria dello stato dei terreni e piano quotato Tav. 2            Prot. 47112/2009
  3. Planivolumetrico sezione stradale Tav. 3            Prot. 33735/2011

4. Planimetria dati tecnici	Tav. 4	Prot. 33735/2011
5. Planimetria con indicazione della viabilità	Tav. 5	Prot. 33735/2011
6. Planimetria sottoservizi sezione stradale – acque bianche	Tav. 6/1	Prot. 33735/2011
7. Planimetria sottoservizi sezione stradale – acque nere	Tav. 6/2	Prot. 33735/2011
8. Planimetria sottoservizi sezione stradale – rete enel	Tav. 6/3	Prot. 33735/2011
9. Planimetria sottoservizi sezione stradale – rete enel-gas	Tav. 6/4	Prot. 33735/2011
10. Planimetria sottoservizi sezione stradale – rete telecom	Tav. 6/5	Prot. 33735/2011
11. Planimetria sottoservizi sezione stradale – rete acquedotto	Tav. 6/6	Prot. 33735/2011
12. Planimetria sottoservizi sezione stradale – ill. pubblica	Tav. 6/7	Prot. 33735/2011
13. Planimetria delle aree a standards	Tav. 7	Prot. 33735/2011
14. Relazione tecnica		Prot. 58776/2011
15. Norme tecniche		Prot. 58776/2011
16. Documentazione fotografica		Prot. 50233/2009
17. Computo metrico estimativo		Prot. 58776/2011
18. Prontuario di mitigazione ambientale		Prot. 58776/2011
19. verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica		Prot. 33735/2011
20. Valutazione compatibilità idraulica. Relazione generale	tav. 1	prot. 49483/2011
21. Valutazione compatibilità idraulica, planimetria generale	tav. 1	prot. 49483/2011
22. Valutazione compatibilità idraulica, profili longitudinali	tav. 2	prot. 49483/2011

ed inoltre

23. Parere idraulico su progetto di rete per lo smaltimento delle acque meteoriche rilasciato dal  
 Consorzio di Bonifica Acque Risorgive; Prot. 49483/2011  
 a firma dell'ing. Andrea Mori iscritto all'Ordine Ingegneri della Provincia di Treviso al n A1790.

3. **DI ADOTTARE** altresì lo schema di convenzione allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale redatto ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/04 per la realizzazione del Piano di Lottizzazione industriale D1.3/4.

4. **DI STABILIRE** che l'Amministrazione:

- predisporrà prima e ai fini dell'approvazione del PUA in esame una perizia stima per il riconoscimento della capacità edificatoria all'interno del comparto spettante al Comune in base alla superficie della strada diminuita proporzionalmente alle spese sostenute per le opere di urbanizzazione, sulla base di tale stima verrà riconosciuta la corresponsione di una parte della superficie realizzabile o un importo economico di pari valore;

- di adeguare la Convenzione Urbanistica sulla base della perizia di stima di cui al punto precedente e individuando graficamente l'area spettante al comune.
  - non parteciperà con proprie spese all'attuazione delle opere di urbanizzazione del PUA D1.3/4;
  - non aderirà a un Consorzio per procedere all'esproprio della proprietà dissenziente;
5. **DI DARE ATTO** che ai sensi dell'art. 20 comma 6 e art. 21 comma 4 e 5 della L.R. 11/2004 la ditta richiedente *“ha titolo per procedere all'occupazione temporanea degli immobili dei dissenzienti per l'esecuzione degli interventi previsti, con diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti degli aventi titolo, oppure per procedere all'espropriazione degli stessi immobili ai prezzi corrispondenti all'indennità di esproprio”*.
6. **DI PRESCRIVERE** che prima dell'approvazione siano acquisiti i seguenti pareri dai servizi comunali:
- Servizio Strade in merito alle caratteristiche costruttive della viabilità, alla rete di smaltimento acque meteoriche e alla segnaletica;
  - Servizio Impianti in merito all'impianto di illuminazione pubblica;
  - Servizio Gestione Verde Pubblico relativamente all'area verde;
  - Servizio economato relativamente a via Galli;
- ed inoltre dalla
- Provincia di Venezia relativamente all'innesto sulla provinciale SP. 81.
7. **DI PRESCRIVERE** inoltre che:
- a) Prima dell'approvazione il piano dovrà essere acquisito da parte della ditta proponente il parere dalla Commissione Competente della Regione Veneto essendo il PUA in esame sottoposto a VAS;
  - b) Si prodotta la seguente documentazione:
    - Capitolato Speciale d'appalto,
    - Progetto esecutivo dell'impianto di pubblica illuminazione,
- precisando altresì che prima dell'approvazione gli elaborati tecnici dovranno essere eventualmente aggiornati a seguito dei pareri pervenuti.

8. **DI DARE MANDATO** al Servizio Segreteria Generale di effettuare il deposito del piano attuativo entro cinque giorni dall'adozione, per 10 giorni.
  
9. **DI INCARICARE** il Servizio Urbanistica di comunicare la presente delibera ai proprietari dissenzienti delle aree interessate dal PUA succitato e alla ditta richiedente ai fini dell'attivazione della procedura VAS.

