



## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

### N. 31 IN SEDUTA DEL 23/4/2013

<b>OGGETTO</b>	<i>APPROVAZIONE VARIANTE AL PRG VIGENTE AI SENSI DEL COMMA 4 PUNTO A) DELL'ARTICOLO 50 DELLA LEGGE REGIONALE 27 GIUGNO 1985, N. 61 RIGUARDANTE L'INDIVIDUAZIONE AMBITO "PIANO URBANISTICO ATTUATIVO" ZONE D3P/8 E D2.2/5, ADOTTATA CON LA DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N. 103 DEL 11/07/2012</i>
----------------	--

Nell'anno duemilatredici addì 23 del mese di aprile alle ore 19:30 nella Residenza Municipale, si è riunito il Consiglio Comunale. Eseguito l'appello risulta:

			Presente	Assente
1	Casson Giuseppe	Sindaco		X
2	Tiozzo Fasiolo Daniel	Presidente	X	
3	Fornaro Dario	Vice Presidente		X
4	Bullo Claudio	Vice Presidente	X	
5	Mancini Massimo	Consigliere Anziano	X	
6	Donin Renzo	Consigliere Comunale		X
7	Boscolo Bisto Mauro	Consigliere Comunale	X	
8	Montanariello Jonatan	Consigliere Comunale		X
9	Boscolo Alessandro	Consigliere Comunale	X	
10	Pizzo Roberto	Consigliere Comunale		X
11	Penzo Matteo	Consigliere Comunale	X	
12	Boscolo Papo Christian	Consigliere Comunale	X	
13	Tiozzo Compini Romina	Consigliere Comunale	X	
14	Zanni Domenico	Consigliere Comunale	X	
15	Dolfin Marco	Consigliere Comunale	X	
16	Ravagnan Andrea	Consigliere Comunale	X	
17	Voltolina Andrea	Consigliere Comunale	X	
18	Lanza Marco	Consigliere Comunale	X	
19	Scarpa Gianfranco	Consigliere Comunale	X	
20	Boscolo Cappon Marcellino	Consigliere Comunale	X	
21	Tiozzo Brasiola Daniele	Consigliere Comunale	X	
22	Boscolo Capon Beniamino	Consigliere Comunale	X	
23	Guarnieri Fortunato	Consigliere Comunale		X
24	Malaspina Massimiliano	Consigliere Comunale	X	
25	Boscolo Gilberto	Consigliere Comunale	X	

Partecipa alla seduta il dott. Cavallari Maria Cristina Segretario del Comune

Il Sig. Tiozzo Fasiolo Daniel nella sua qualità di Presidente Consiglio Comunale, assunta la presidenza e riconosciuta la validità della adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita i convenuti a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATA la delibera di Consiglio Comunale n.103, del 11 luglio 2012, con la quale è stata adottata la variante al Piano Regolatore Generale vigente, ai sensi del comma 4 punto a) della Legge Regionale 27 giugno 1985, n. 61, riguardante l'individuazione del nuovo ambito del "Piano Urbanistico Attuativo", zone D3P/8 e D2.2/5;

CONSTATATO che il procedimento di formazione ed efficacia delle Varianti al Piano Regolatore Generale è disciplinato dall'art 50, Legge Regionale 27 giugno 1985, n. 61;

DATO ATTO :

- che la Delibera di Consiglio Comunale n. 103, del 11/07/2012, è stata regolarmente depositata a disposizione del pubblico per 10 giorni consecutivi, presso la Segreteria dell'Amministrazione Comunale dal 16 luglio 2012 al 26 luglio 2012 e presso la segreteria della Provincia di Venezia dal 17/07/2012 al 27/07/2012;
- che nei successivi 20 giorni sono pervenute n. due osservazioni presso la sede Municipale e nessuna osservazione presso l'Amministrazione Provinciale di Venezia;

CONSIDERATO che con delibera di Consiglio Comunale n. 174, del 19 dicembre 2012, sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni prevenute ed e' stata deliberato :

- di non accogliere l'osservazione n. 1, presentata da "IGD SiiQ";
- di accogliere parzialmente l'osservazione n. 2 , presentata da "CONFCOMMERCIO UNIONE VENEZIA, correggendo l'errore riportato nella scheda di dettaglio riguardante la modalità di attuazione;

PRECISATO che la gli elaborati della variante adottata, nonché le controdeduzioni alle osservazioni, sono stati trasmessi alla Commissione per la Salvaguardia di Venezia per l'acquisizione del parere di competenza;

PRESO ATTO del parere obbligatorio e non vincolante della Commissione per la Salvaguardia di Venezia espresso in data 12 marzo 2013 ed assunto al protocollo comunale al n. 0011913 del 19 marzo 2013 con esito contrario e con le seguenti motivazioni:

*"parere CONTRARIO in merito alla pratica richiamata in oggetto, ritenendo che siano ancora valide le motivazioni contenute nel parere contrario espresso dalla Commissione con voto n. 311075 in data 16 gennaio 2007, relativamente alla variante urbanistica avente per oggetto: "variante al PRG vigente. Individuazione zone destinate a parco commerciale", ed in particolar modo per la mancanza di uno studio di valutazione di incidenza ambientale correlato con le ripercussioni sul sistema della viabilità, vista la delicata collocazione dell'area ubicata fra la S.S. Romea, la Ferrovia ed il Canal Fossetta e a ridosso del nodo viario tra la S.S. Romea e la S.P. 53, che impedisce una valutazione circostanziata dal punto di vista paesaggistico ed ambientale.*

*Nonché per le motivazioni di seguito riportate:*

- *Come chiarito al paragrafo 5 , lettera a ) della circolare regionale n. 6 del 23 giugno 1998 , l'art 50 - comma 4- lettera a) della LR. 61185 è impiegabile solo per l'inserimento di nuovi perimetri di obbligo di strumento urbanistico attuativo e non anche per l'ampliamento di quelli già previsti dal P.R.G. vigente mentre la variante prevede di ampliare in maniera consistente il perimetro di strumento urbanistico attuativo cui era già assoggettata la preesistente z.to. D2. 2/5 e conseguentemente di estendere l'obbligo di previa pianificazione di attuazione di dettaglio alla z.t.o. 03P/8, precedentemente ad attuazione diretta;*
- *l'art. 78 delle N.T.A. del P.R.G. vigente del Comune di Chioggia , al comma 2 , prevede che nelle sottozone 02.2 siano insediabili " esclusivamente attività produttive di servizio , magazzino e depositi ". Il comma 11 dello stesso articolo prevede per la sola zona produttiva di S. Anna (cioè una zona diversa da quella in argomento) la possibilità di "destinazione commerciale per medie strutture di vendita" . Nella scheda normativa allegata alla delibera di adozione è inserita la prescrizione particolare secondo cui sono ammesse "attività produttive e*

- di servizio , magazzini , depositi e commerciali". La modifica delle destinazioni d'uso con la procedura di variante semplificata è vietata dall'art. 50, comma 4, lett. l) e b), della L.R. 61/85;*
- *nella documentazione allegata alla delibera di adozione manca la relazione illustrativa prescritta dal paragrafo 3 della circolare regionale n.6/1998 affinché si possano comprendere "le ragioni della variante che hanno consentito il ricorso al comma 4 dell'art. 50 della L.R. 61/85".*

RITENUTO di non poter condividere il parere della Commissione per la Salvaguardia di Venezia in quanto:

- Per quanto riguarda il precedente parere della Commissione per la Salvaguardia, espresso con voto n. 3/1075 in data 16 gennaio 2007, si precisa che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30, del 10 aprile 2007, in sede di approvazione delle previsioni per la zona D3P/8 (parco commerciale), e' stato dato ampio riscontro a detto parere. La presente variante interviene per individuare un nuovo ambito dello strumento attuativo, su un'area per la quale il PRG vigente prevede la destinazione commerciale e laddove, legittimamente ed in conformità alle normative vigenti, sono stati rilasciati degli atti abilitativi tutt'ora vigenti.
- in merito all'individuazione del perimetro del nuovo ambito di PUA, si ritiene opportuno evidenziare che il punto "a", del comma 4, dell'articolo 50, della Legge Regionale 61/85 prevede

:

*a) l'individuazione delle zone di degrado di cui all'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e dei perimetri dei piani urbanistici attuativi nonché le modifiche al tipo di strumento urbanistico attuativo previsto dal piano regolatore generale purché tali modifiche rimangano all'interno di ciascuna delle categorie di cui all'articolo 11, comma 1, numeri 1 e 2;*

Nel caso in esame, la variante, riguarda l'assoggettamento della Zona D3P/8, già soggetta ad intervento diretto, allo strumento attuativo e la sua annessione ad un'area che era già soggetta a pianificazione attuativa .

Tale operazione e' ammessa sia dalla fonte primaria (legge regionale 61/85) sia dalla circolare regionale n. 6/99 , in quanto trattasi di individuazione di un nuovo ambito di PUA.

*Il riferimento riportato nella circolare regionale n. 6/99, laddove si parla di... solo inserimento di nuovi perimetri .....", va così inteso: che con le varianti ai sensi del comma 4, non possono essere effettuate variazioni al perimetro di un PUA esistente, al fine di evitare che parte delle aree soggette ad obbligo di strumentazione attuativa, possano essere assoggettate ad intervento diretto.*

*Non a caso la stessa circolare regionale all'ultimo paragrafo del punto "I", precisa ch'è:....., per quanto riguarda le modalità di attuazione, la legge non consente l'approvazione di norme che permettano di passare a interventi diretti quando prima era previsto lo strumento urbanistico attuativo".*

L'operazione effettuata con la presente variante, riguarda l'assoggettamento di un'area ad intervento diretto (zona D3P/8), a pianificazione attuativa, con la conseguente annessione ad un' area confinante dello stesso proprietario, già soggetta ad intervento attuativo , dando origine ad un nuovo ambito di Piano Urbanistico attuativo e ciò al fine di garantire e controllare con maggiore efficacia, il processo di trasformazione urbanistico ed edilizio di una parte importante della città di Chioggia, che presenta connotati sociali ed economici rilevanti.

- Per quanto riguarda la mancanza dell'elaborato di Relazione, evidenziata nel voto della commissione, si precisa che la circolare regionale n. 6/99, prevede che la variante, tra i suoi elementi costitutivi, deve contenere una "relazione illustrativa riportante le motivazioni della variante .....". Le intenzioni del legislatore nel prevedere, tra gli elaborati di variante, la relazione illustrativa, miravano a palesare le ragioni sui cui si consolida una variante urbanistica e non se queste ragioni sono riportate nella delibera di approvazione o in un elaborato separato, come lo intende la Commissione per la Salvaguardia.

Orbene, sia la delibera di adozione, nonché la delibera di controdeduzioni alle osservazioni, contengono tutti gli elementi, richiesti dalla circolare regionale, da cui emergono le motivazioni per le quali l'A.C. ha deciso di adottare la presente variante. Tali motivazioni sono state, nuovamente riportate nel presente atto al precedente punto.

- In merito al cambio di destinazione d'uso dell'area, come viene asserito nel parere della Commissione, che sarebbe avvenuto tramite la presente variante, non va sottaciuto che l'appartenenza delle "attività commerciali" alla sfera generale delle "attività produttive", e' un elemento incontrovertibile e consolidato. E' sufficiente un fugace sguardo alle normative statali ( dpr 160/2010 ) e regionali ( L.R. 55/2012), per rendersi conto che nella nozione generale di "attività produttiva", sono comprese anche le attività commerciali. Tale principio e' stato definito dal punto i) dell'articolo 1 del DPR 160/2012 che così recita:

**Capo I - Principi generali ed ambito applicativo**

**Art. 1. Definizioni**

*1. Ai fini del presente regolamento si intende per:*

*i) «attività produttive»: le attività di produzione di beni e servizi, incluse le attività agricole, commerciali e artigianali, le attività turistiche e alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari e i servizi di telecomunicazioni, di cui alla lettera b), comma b), comma 3, dell'articolo 38 del decreto-legge), comma 3, dell'articolo 38 del decreto-legge*

Inoltre appare opportuno sottolineare che l'articolo 12 delle NTA del PRG (destinazione d'uso-categorie funzionali), prevede 3 categorie funzionali e cioè:

1. Residenziale
2. Produttiva e Agricola
3. Direzionale - Commerciale e per Servizi.

***Lo stesso articolo prevede che "...non costituiscono cambio di destinazione le modifiche d'uso tra attività comprese nella medesima categoria funzionale". Inoltre l'articolo 78 delle NTA, prevede che nelle sottozone D2.2, e' ammesso "l'insediamento delle attività produttive e di servizio, magazzini e depositi".*** Da una lettura contestuale di quanto sopra riportato, facilmente si desume che nelle zone D2.2 sono ammesse le attività di servizi, e le attività di servizi fanno parte della stessa categoria funzionale delle attività commerciali e direzionali così come riportato nell'articolo 12 delle NTA del PRG vigente; pertanto le affermazioni riguardanti ad un cambio di destinazione d'uso dell'area, mediante questa variante, appaiono improprie.

**VISTI:**

- l'articolo 48 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive modifiche ed integrazioni
- l'articolo 50 della Legge Regionale 27 giugno 1985, n. 61 e successive modifiche ed integrazioni
- il parere favorevole di regolarità tecnica, espresso dal Responsabile del settore urbanistica ai sensi dell'art. 49 decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 "Testo unico sull'ordinamento degli enti locali";

SENTITA la Commissione Consiliare Urbanistica in data 18.04.2013

RITENUTO opportuno procedere all'approvazione della variante parziale al PRG vigente ai sensi dell'art. 50 comma 4 lett. a) della Legge Regionale 27 giugno 1985 n. 61 assoggettando gli ambiti delle zone D3P/8 e D2.2/5 ad un nuovo Piano Urbanistico Attuativo;

preso atto del parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal dirigente del Servizio sulla proposta della presente deliberazione ai sensi dell'art. 49 Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, in atti nell'archivio informatico dell'ente;

Udito il dibattito, il tutto riportato integralmente nel verbale della seduta;

durante il dibattito sono entrati in aula il Consiglieri Fornaro Dario, Montanariello Jonatan, Pizzo Roberto; sono usciti i Consiglieri Boscolo Capon Beniamino, Mancini Massimo, Bullo Claudio, Penzo Matteo; Consiglieri presenti 18;

con voti favorevoli 14, contrari 1 (Malaspina Massimiliano), astenuti 3 (Tiozzo Fasiolo Daniel, Dolfin Marco, Boscolo Gilberto), espressi mediante sistema computerizzato, su 18 Consiglieri presenti;

### **DELIBERA**

DI DARE ATTO di quanto in premessa riportato;

DI APPROVARE, ai sensi del comma 4 punto a) dell'articolo 50 della Legge Regionale 27 giugno 1985, n. 61, la variante allo strumento urbanistico generale vigente, variante parziale al PRG vigente, ai sensi dell'art. 50, comma 4 lett. a) della Legge Regionale 27 giugno 1985 n. 61, assoggettando gli ambiti delle zone D3P/8 e D2.2/5, ad un nuovo Piano Urbanistico Attuativo come individuato nell'allegato grafico alla presente deliberazione, composto dai seguenti elaborati:

ESTRATTO P.R.G. TAV. 13.1.0(VIGENTE E VARIANTE)	SCALA 1:5.000
ESTRATTO P.R.G. TAV. 13.3.5(VIGENTE E VARIANTE)	SCALA 1:2.000
ESTATTO SCHEDA TECNICA:	
NORMATIVA	
PERIMETRO	
<i>SCHEDE TECNICHE (VIGENTE E VARIANTE)</i>	SCALA 1:1.000

DI DARE ATTO che la presente variante parziale, viene inviata alla struttura provinciale competente e acquista efficacia, trascorsi trenta giorni dalla pubblicazione nell'albo pretorio del comune della presente deliberazione.

**Letto approvato e sottoscritto.**

IL Segretario  
Cavallari Maria Cristina  
FIRMATO DIGITALMENTE

IL Presidente Consiglio Comunale  
Tiozzo Fasiolo Daniel  
FIRMATO DIGITALMENTE

## IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATA la delibera di Consiglio Comunale n.103, del 11 luglio 2012, con la quale è stata adottata la variante al Piano Regolatore Generale vigente, ai sensi del comma 4 punto a) della Legge Regionale 27 giugno 1985, n. 61, riguardante l'individuazione del nuovo ambito del "Piano Urbanistico Attuativo", zone D3P/8 e D2.2/5;

CONSTATATO che il procedimento di formazione ed efficacia delle Varianti al Piano Regolatore Generale è disciplinato dall'art 50, Legge Regionale 27 giugno 1985, n. 61;

DATO ATTO :

- che la Delibera di Consiglio Comunale n. 103, del 11/07/2012, è stata regolarmente depositata a disposizione del pubblico per 10 giorni consecutivi, presso la Segreteria dell'Amministrazione Comunale dal 16 luglio 2012 al 26 luglio 2012 e presso la segreteria della Provincia di Venezia dal 17/07/2012 al 27/07/2012;
- che nei successivi 20 giorni sono pervenute n. due osservazioni presso la sede Municipale e nessuna osservazione presso l'Amministrazione Provinciale di Venezia;

CONSIDERATO che con delibera di Consiglio Comunale n. 174, del 19 dicembre 2012, sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni prevenute ed è stata deliberato :

- di non accogliere l'osservazione n. 1, presentata da "IGD SiiQ";
- di accogliere parzialmente l'osservazione n. 2, presentata da "CONFCOMMERCIO UNIONE VENEZIA, correggendo l'errore riportato nella scheda di dettaglio riguardante la modalità di attuazione;

PRECISATO che gli elaborati della variante adottata, nonché le controdeduzioni alle osservazioni, sono stati trasmessi alla Commissione per la Salvaguardia di Venezia per l'acquisizione del parere di competenza;

PRESO ATTO del parere obbligatorio e non vincolante della Commissione per la Salvaguardia di Venezia espresso in data 12 marzo 2013 ed assunto al protocollo comunale al n. 0011913 del 19 marzo 2013 con esito contrario e con le seguenti motivazioni:

*"parere CONTRARIO in merito alla pratica richiamata in oggetto, ritenendo che siano ancora valide le motivazioni contenute nel parere contrario espresso dalla Commissione con voto n. 311075 in data 16 gennaio 2007, relativamente alla variante urbanistica avente per oggetto: "variante al PRG vigente. Individuazione zone destinate a parco commerciale", ed in particolar modo per la mancanza di uno studio di valutazione di incidenza ambientale correlato con le ripercussioni sul sistema della viabilità, vista la delicata collocazione dell'area ubicata fra la S.S. Romea, la Ferrovia ed il Canal Fossetta e a ridosso del nodo viario tra la S.S. Romea e la S.P. 53, che impedisce una valutazione circostanziata dal punto di vista paesaggistico ed ambientale.*

*Nonché per le motivazioni di seguito riportate:*

- *Come chiarito al paragrafo 5, lettera a) della circolare regionale n. 6 del 23 giugno 1998, l'art 50 - comma 4- lettera a) della L.R. 61/85 è impiegabile solo per l'inserimento di nuovi perimetri di obbligo di strumento urbanistico attuativo e non anche per l'ampliamento di quelli già previsti dal P.R.G. vigente mentre la variante prevede di ampliare in maniera consistente il perimetro di strumento urbanistico attuativo cui era già assoggettata la preesistente z.to. D2.2/5 e conseguentemente di estendere l'obbligo di previa pianificazione di attuazione di dettaglio alla z.t.o. 03P/8, precedentemente ad attuazione diretta;*
- *l'art. 78 delle N.T.A. del P.R.G. vigente del Comune di Chioggia, al comma 2, prevede che nelle sottozone 02.2 siano insediabili "esclusivamente attività produttive di servizio, magazzino e depositi". Il comma 11 dello stesso articolo prevede per la sola zona produttiva di S. Anna (cioè una zona diversa da quella in argomento) la possibilità di "destinazione commerciale per medie strutture di vendita". Nella scheda normativa allegata alla delibera di adozione è inserita la prescrizione particolare secondo cui sono ammesse "attività produttive e di servizio, magazzini, depositi e commerciali". La modifica delle destinazioni d'uso con la procedura di variante semplificata è vietata dall'art. 50, comma 4, lett. l) e b), della L.R. 61/85;*
- *nella documentazione allegata alla delibera di adozione manca la relazione illustrativa prescritta dal paragrafo 3 della circolare regionale n.6/1998 affinché si possano comprendere "le ragioni della variante che hanno consentito il ricorso al comma 4 dell'art. 50 della L.R. 61/85".*

RITENUTO di non poter condividere il parere della Commissione per la Salvaguardia di Venezia in quanto:

– Per quanto riguarda il precedente parere della Commissione per la Salvaguardia, espresso con voto n. 3/1075 in data 16 gennaio 2007, si precisa che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30, del 10 aprile 2007, in sede di approvazione delle previsioni per la zona D3P/8 (parco commerciale), e' stato dato ampio riscontro a detto parere. La presente variante interviene per individuare un nuovo ambito dello strumento attuativo, su un'area per la quale il PRG vigente prevede la destinazione commerciale e laddove, legittimamente ed in conformità alle normative vigenti, sono stati rilasciati degli atti abilitativi tutt'ora vigenti .

– in merito all'individuazione del perimetro del nuovo ambito di PUA, si ritiene opportuno evidenziare che il punto "a", del comma 4, dell'articolo 50, della Legge Regionale 61/85 prevede :

***a) l'individuazione delle zone di degrado di cui all'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e dei perimetri dei piani urbanistici attuativi nonché le modifiche al tipo di strumento urbanistico attuativo previsto dal piano regolatore generale purché tali modifiche rimangano all'interno di ciascuna delle categorie di cui all'articolo 11, comma 1, numeri 1 e 2;***

Nel caso in esame, la variante, riguarda l'assoggettamento della Zona D3P/8, già soggetta ad intervento diretto, allo strumento attuativo e la sua annessione ad un'area che era già soggetta a pianificazione attuativa .

Tale operazione e' ammessa sia dalla fonte primaria (legge regionale 61/85) sia dalla circolare regionale n. 6/99 , in quanto trattasi di individuazione di un nuovo ambito di PUA.

***Il riferimento riportato nella circolare regionale n. 6/99, laddove si parla di... solo inserimento di nuovi perimetri .....***, va così inteso: che con le varianti ai sensi del comma 4, non possono essere effettuate variazioni al perimetro di un PUA esistente, al fine di evitare che parte delle aree soggette ad obbligo di strumentazione attuativa, possano essere assoggettate ad intervento diretto.

***Non a caso la stessa circolare regionale all'ultimo paragrafo del punto "1", precisa che:....., per quanto riguarda le modalità di attuazione, la legge non consente l'approvazione di norme che permettano di passare a interventi diretti quando prima era previsto lo strumento urbanistico attuativo"***.

L'operazione effettuata con la presente variante, riguarda l'assoggettamento di un'area ad intervento diretto (zona D3P/8), a pianificazione attuativa, con la conseguente annessione ad un' area confinante dello stesso proprietario, già soggetta ad intervento attuativo , dando origine ad un nuovo ambito di Piano Urbanistico attuativo e ciò al fine di garantire e controllare con maggiore efficacia, il processo di trasformazione urbanistico ed edilizia di una parte importante della città di Chioggia, che presenta connotati sociali ed economici rilevanti.

– Per quanto riguarda la mancanza dell'elaborato di Relazione, evidenziata nel voto della commissione, si precisa che la circolare regionale n. 6/99, prevede che la variante , tra i suoi elementi costitutivi, deve contenere una "relazione illustrativa riportante le motivazioni della variante ....." . Le intenzioni del legislatore nel prevedere , tra gli elaborati di variante, la relazione illustrativa, miravano a palesare le ragioni sui cui si consolida una variante urbanistica e non se queste ragioni sono riportate nella delibera di approvazione o in un elaborato separato, come lo intende la Commissione per la Salvaguardia.

Orbene, sia la delibera di adozione, nonché la delibera di controdeduzioni alle osservazioni, contengono tutti gli elementi, richiesti dalla circolare regionale, da cui emergono le motivazioni per le quali l'A.C. ha deciso di adottare la presente variante. Tali motivazioni sono state, nuovamente riportate nel presente atto al precedente punto.

– In merito al cambio di destinazione d'uso dell'area, come viene asserito nel parere della Commissione, che sarebbe avvenuto tramite la presente variante, non va sottaciuto che l'appartenenza delle "attività commerciali" alla sfera generale delle "attività produttive" , e' un elemento incontrovertibile e consolidato. E' sufficiente un fugace sguardo alle normative statali ( dpr 160/2010 ) e

regionali ( L.R. 55/2012), per rendersi conto che nella nozione generale di “attività produttiva”, sono comprese anche le attività commerciali . Tale principio e’ stato definito dal punto i) dell’articolo 1 del DPR 160/2012 che così recita:

**Capo I - Principi generali ed ambito applicativo**

**Art. 1. Definizioni**

1. Ai fini del presente regolamento si intende per:

i) «attività produttive»: le attività di produzione di beni e servizi, incluse le attività agricole, commerciali e artigianali, le attività turistiche e alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari e i servizi di telecomunicazioni, di cui alla lettera b), comma 3, dell’articolo 38 del decreto-legge

Inoltre appare opportuno sottolineare che l’articolo 12 delle NTA del PRG (destinazione d’uso- categorie funzionali ), prevede 3 categorie funzionali e cioè:

- 1) Residenziale
- 2) Produttiva e Agricola
- 3) Direzionale - Commerciale e per Servizi.

**Lo stesso articolo prevede che “...non costituiscono cambio di destinazione le modifiche d’uso tra attività comprese nella medesima categoria funzionale ”.** Inoltre l’articolo 78 delle NTA, prevede che **nelle sottozona D2.2, e’ ammesso “l’insediamento delle attività produttive e di servizio, magazzini e depositi”.** Da una lettura contestuale di quanto sopra riportato, facilmente si desume che nelle zone D2.2 sono ammesse le attività di servizi , e le attività di servizi fanno parte della stessa categoria funzionale delle attività commerciali e direzionali così come riportato nell’articolo 12 delle NTA del PRG vigente; pertanto le affermazioni riguardanti ad un cambio di destinazione d’uso dell’area, mediante questa variante, appaiono improprie.

**VISTI:**

- l’articolo 48 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive modifiche ed integrazioni
- l’articolo 50 della Legge Regionale 27 giugno 1985, n. 61 e successive modifiche ed integrazioni
- il parere favorevole di regolarità tecnica, espresso dal Responsabile del settore urbanistica ai sensi dell’art. 49 decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 "Testo unico sull'ordinamento degli enti locali";

**SENTITA** la Commissione Consiliare Urbanistica in data.....;

**RITENUTO** opportuno procedere all’approvazione della variante parziale al PRG vigente ai sensi dell’art. 50 comma 4 lett. a) della Legge Regionale 27 giugno 1985 n. 61 assoggettando gli ambiti delle zone D3P/8 e D2.2/5 ad un nuovo Piano Urbanistico Attuativo;

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

CON VOTAZIONE , effettuata a scrutinio palese, con il seguente esito:

.....

**DELIBERA**

**DI DARE ATTO** di quanto in premessa riportato;

**DI APPROVARE** ,ai sensi del comma 4 punto a) dell’articolo 50 della Legge Regionale 27 giugno 1985, n. 61, la variante allo strumento urbanistico generale vigente, variante parziale al PRG vigente, ai sensi dell’art. 50, comma 4 lett. a) della Legge Regionale 27 giugno 1985 n. 61, assoggettando gli ambiti delle zone D3P/8 e D2.2/5, ad un nuovo Piano Urbanistico Attuativo come individuato nell’allegato grafico alla presente deliberazione, composto dai seguenti elaborati:

ESTRATTO P.R.G. TAV. 13.1.0(VIGENTE E VARIANTE)

SCALA 1:5.000

ESTRATTO P.R.G. TAV. 13.3.5(VIGENTE E VARIANTE)

SCALA 1:2.000

ESTATTO SCHEDA TECNICA:

NORMATIVA

PERIMETRO

*SCHEDA TECNICA (VIGENTE E VARIANTE)*

SCALA 1:1.000

DI DARE ATTO che la presente variante parziale, viene inviata alla struttura provinciale competente e acquista efficacia, trascorsi trenta giorni dalla pubblicazione nell'albo pretorio del comune della presente deliberazione.

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Si esprime parere FAVOREVOLE ai sensi dell'art.49 del D. Lgs.18.08.2000, n.267.

09/04/2013

IL DIRIGENTE Settore Urbanistica  
(Mohammad Talieh Noori)  
FIRMATO DIGITALMENTE



# CITTA' DI CHIOGGIA

## PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE URBANISTICA D3P/8 - D2.2/5

---

ESTRATTO P.R.G. TAV. 13.1.D

(VIGENTE E VARIANTE) SCALA 1:5.000

ESTRATTO P.R.G. TAV. 13.3.5

(VIGENTE E VARIANTE) SCALA 1:2.000

ESTATTO SCHEDA TECNICA

- NORMATIVA  
- PERIMETRO  
- ZONIZZAZIONE  
- SCHEDA TECNICA  
(VIGENTE E VARIANTE) SCALA 1:1.000

---

Il Dirigente  
Arch. Mohammad Talieh Noori

Il Sindaco  
Dott. Giuseppe Casson

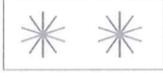
Elaborazione  
SETTORE URBANISTICA  
Ufficio Piani Attuativi

Assessore all'Urbanistica  
Mauro Mantovan

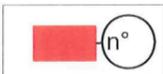
---

# LEGENDA

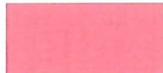
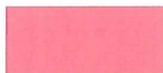
## SISTEMA AMBIENTALE

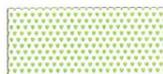
	Barene e velme	art. 26
	Ambiti fluviali da riqualificare	art. 35
	Apertura corsi d'acqua	art. 34
	Aree di riqualificazione ambientale mediante riforestazione	art. 39
	Parco degli orti	

## SISTEMA DEI BENI STORICO CULTURALI

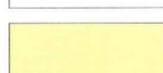
	Reti idrauliche storiche	art. 50
	Edifici di interesse storico documentale (n° riferimento scheda)	art. 60
	Fortificazioni	art. 53
	Cippi conterminazione lagunare	art. 51

## SISTEMA INSEDIATIVO

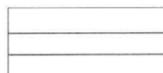
	B1 - Zone residenziali di completamento	art. 62
	B2 - Zone residenziali di completamento	art. 63
	B3 - Zone residenziali con strumento urbanistico attuativo vigente	art. 64
	C1 - Zone residenziali di espansione	art. 65
	C2 - Zone residenziali di espansione	art. 65
	C2 - Aree P.E.E.P.	art. 65
	Verde privato	art. 66
	SA - Aree per l'istruzione	art. 68
	SB - Attrezzature di interesse comune	art. 68

	SC - Verde pubblico attrezzato	art. 68
	SD - Parcheggio pubblico	art. 68
	SDP - Parcheggio privato	art. 68
	SE - Impianti speciali	art. 68

## SISTEMA PRODUTTIVO

	D1.4 - Darsene	art. 74
	D2.1 - Zona produttiva esistente	art. 77
	D2.2 - Zone produttive di nuova formazione	art. 78
	D2.2 - Zone produttive di nuova formazione ricomprese nel "Patto Territoriale" Chioggia-Cavarzere-Cona	art. 82
	D2.3 - Zone produttive di nuova formazione con possibilità di attività commerciale	art. 79
	Schede attività produttive Art. 126 L.R. 61/85	art. 81
	Attività produttive da trasferire Art. 30 punto 5 L.R. 61/85	art. 81
	D3.2 - Aree per attività sportive e ricreative all'area aperta	art. 85

## SISTEMA RELAZIONALE

	Zone di rispetto infrastrutture	art. 92
	Tracciati viari di nuova formazione	art. 89
	Percorsi ciclopedonali	art. 90
	Percorsi perilagunari	art. 91

## VARIE



Ambiti assoggettati a S.U.A. / Comparto



Fascia di rispetto fluviale (L.431/85 conversione in legge , con modificazione del D.L. 312 del 27.06.1985)



Perimetro riguardante l'ecosistema fluviale dell'Adige e del Brenta (L.1497/39 ai sensi del D.M. 01.08.1985 )



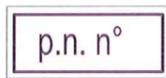
Fascie di rispetto stradale



Conterminazione lagunare



Progetto speciale



Progetto norma

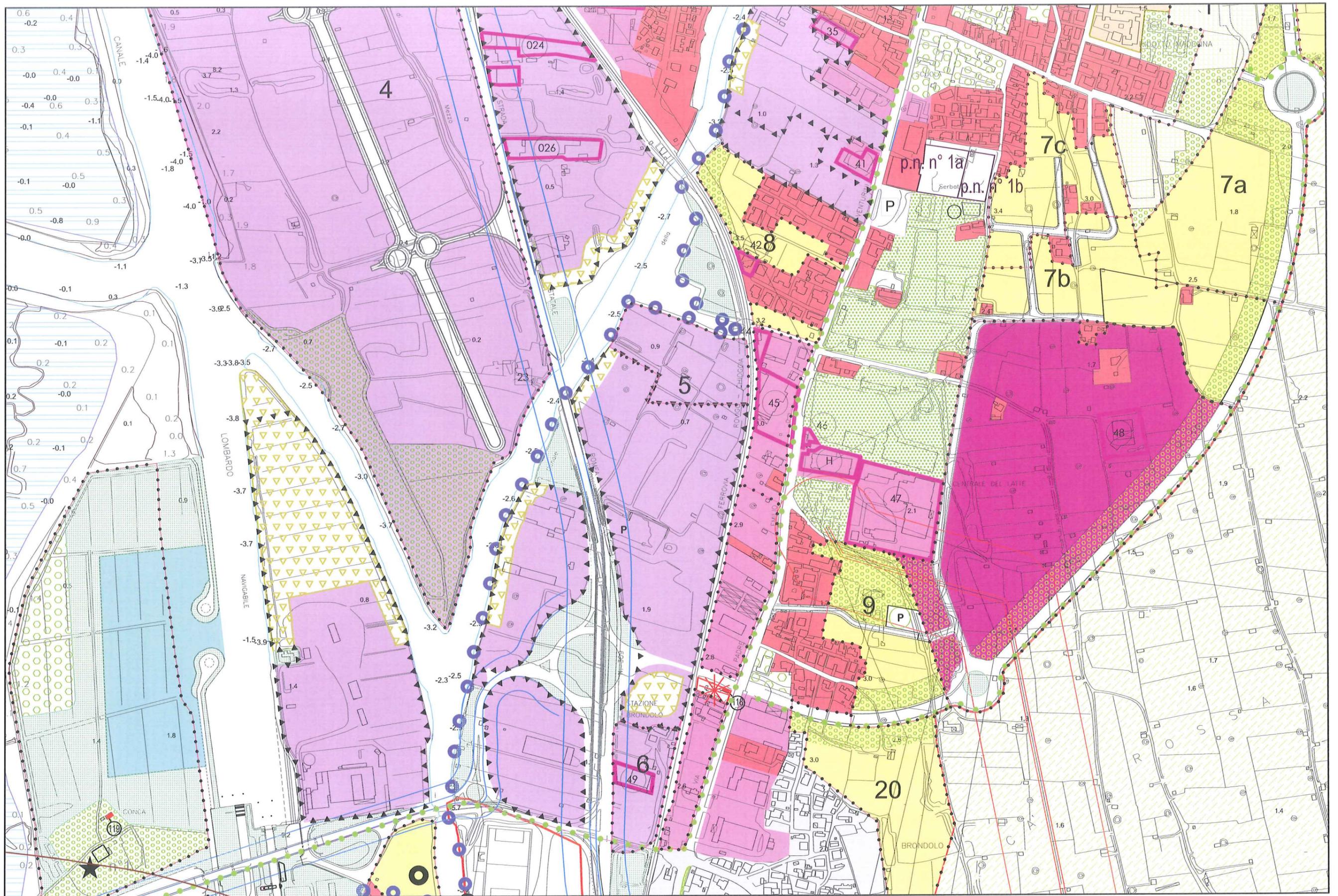


Elettrodotti



Escluso dalla variante

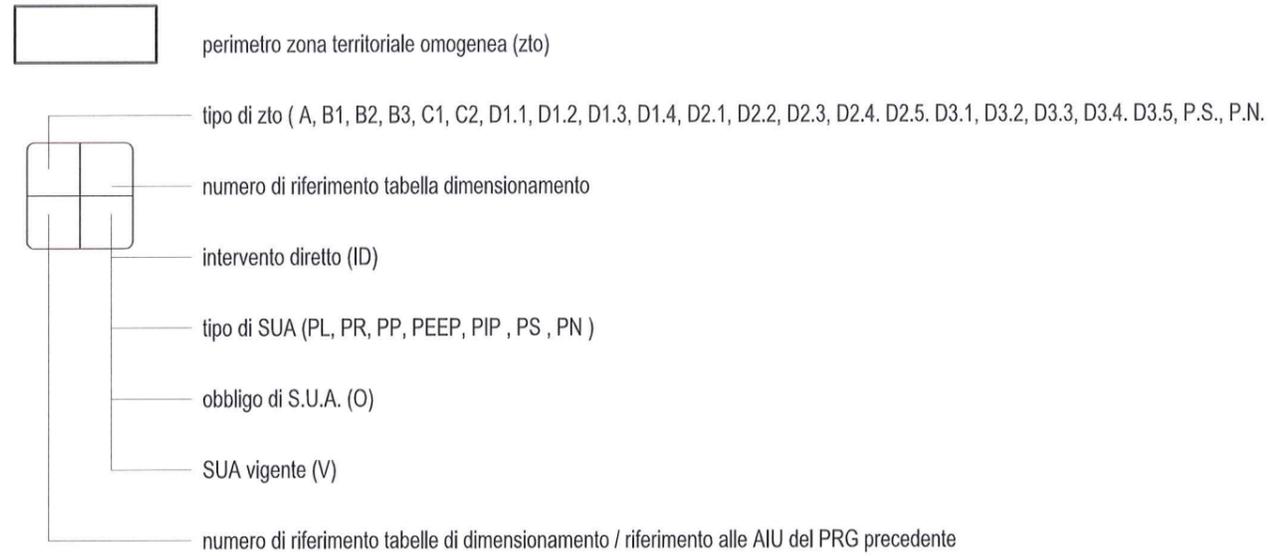
art. 9



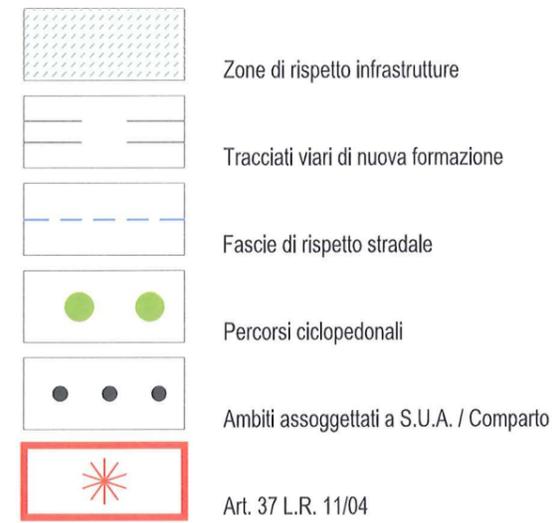
**ESTRATTO P.R.G. VIGENTE**  
TAV. 13.1.D  
SCALA 1:5.000



## LEGENDA



## SISTEMA RELAZIONALE



## SISTEMA AMBIENTALE



## SISTEMA DEI BENI STORICO CULTURALI







## ZONA D3P/ 8

Ambito del comparto	mq. 72.769	
Zone destinate al rimboschimento	mq. 6.490	
Superficie territoriale	mq. 66.279	
Viabilità e verde pubblico	mq. 13.076	
Parcheggi	mq. 3.109	
Totale	mq. 16.185	24%

Superficie fondiaria		
Lotto 1	mq. 33.602	
Lotto 2	mq. 16.492	
Totale	mq. 50.094	76%

Superficie Coperta massima (40% Sup. Fond.)	
Lotto 1	mq. 13.441
Lotto 2	mq. 6.597
Totale	mq. 20.038

Altezza massima ml.10

All'interno dell'involuppo del fabbricato potrà essere consentita la realizzazione di un solaio intermedio la cui superficie non superi 1/3 della superficie coperta e purché siano garantite le altezze minime di legge previste secondo le destinazioni dei locali.

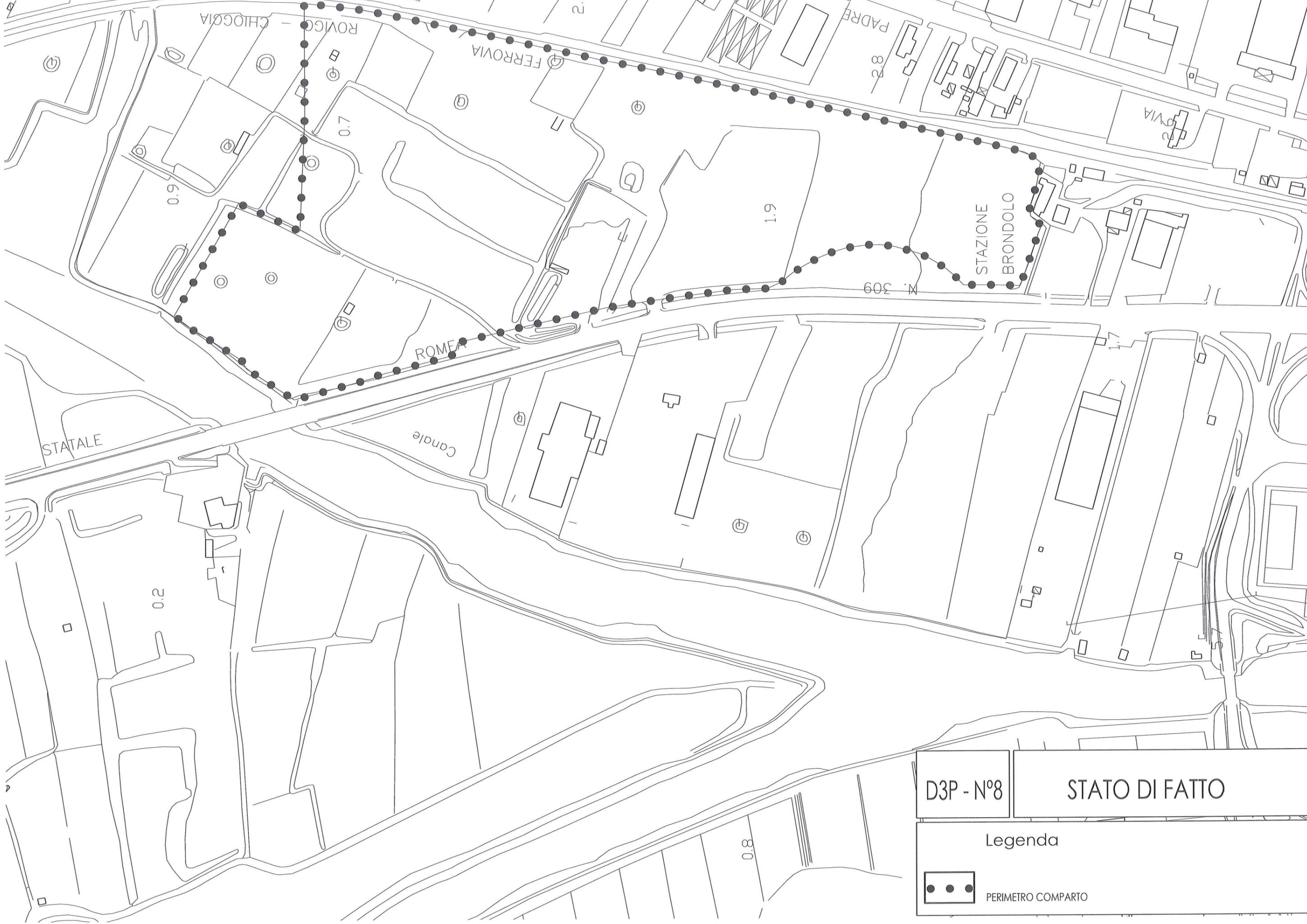
Distanza minima dai confini	ml. 6,00
Distanza minima dai fabbricati	ml. 10,00
Distanza minima dalle strade	ml. 10,00 (se non diversamente indicato)

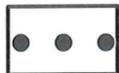
### Modalità di attuazione

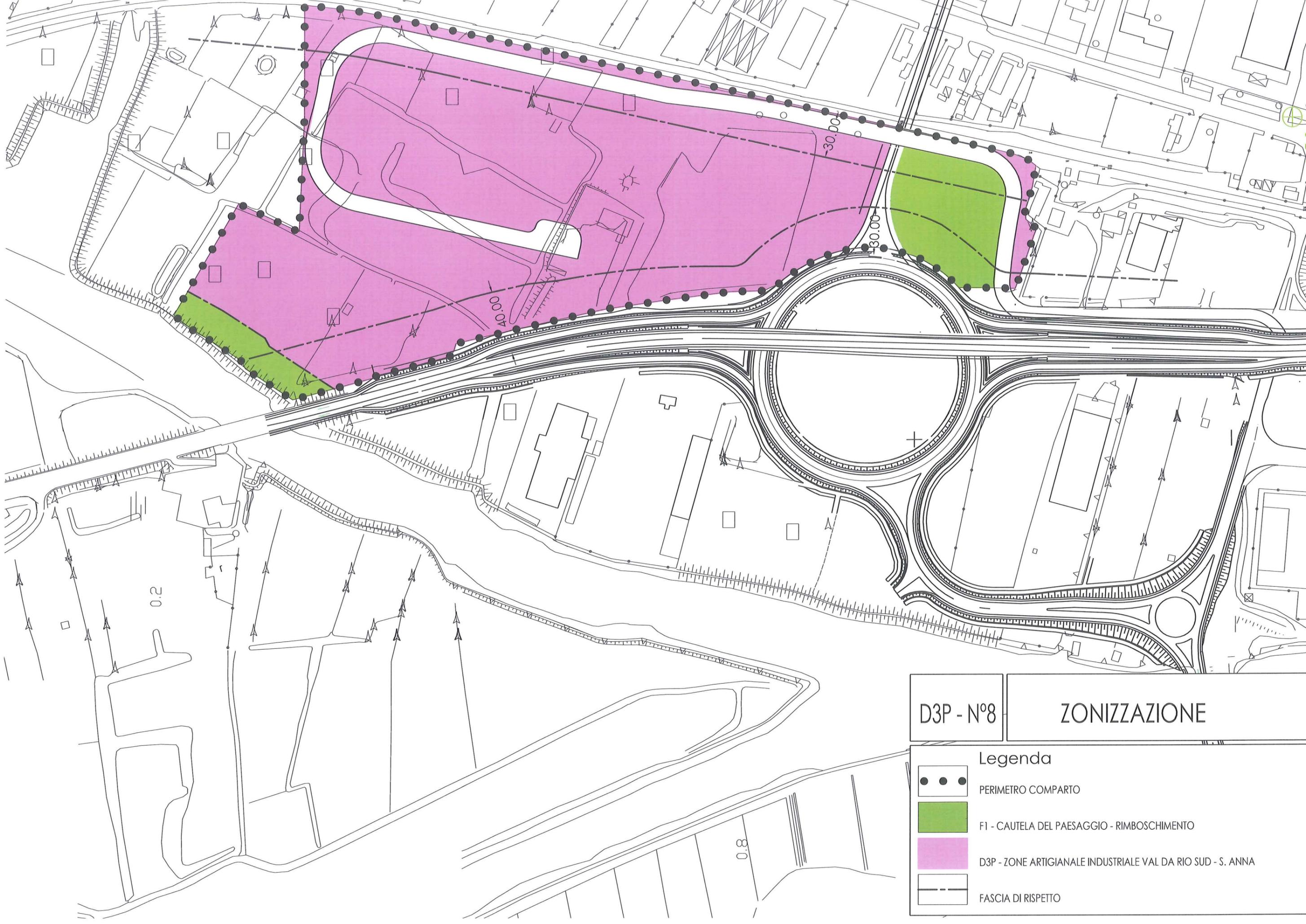
Permesso a costruire relativo all'ambito di intervento unitario individuato previo stipula di convenzione di cui all'articolo 63 della LR 61/85.

### Prescrizioni particolari

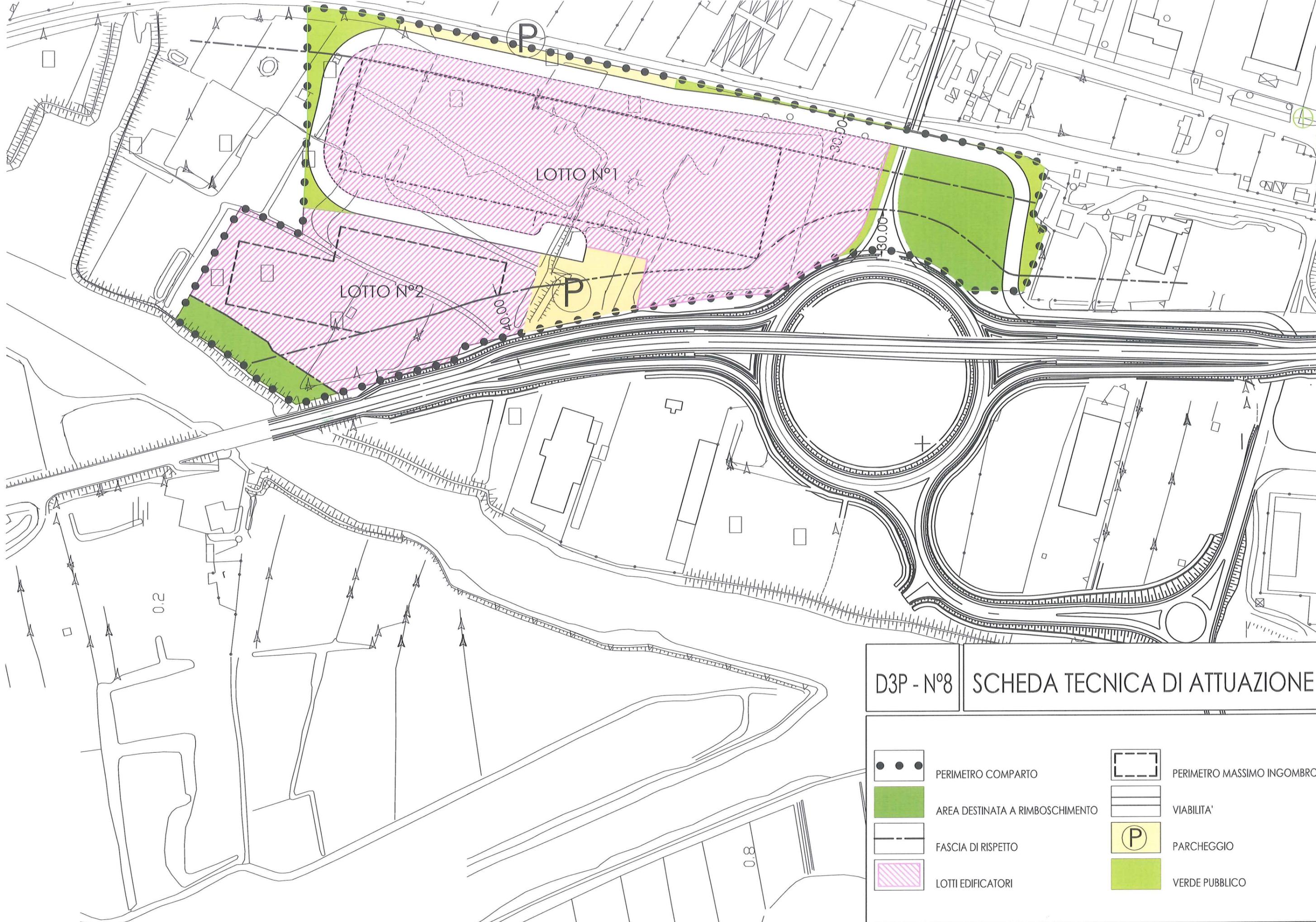
Per la creazione della zona di rimboschimento dovranno essere utilizzate specie tipiche del luogo.



D3P - N°8	STATO DI FATTO
Legenda	
	PERIMETRO COMPARTO



D3P - N°8		ZONIZZAZIONE	
Legenda			
	PERIMETRO COMPARTO		F1 - CAUTELA DEL PAESAGGIO - RIMBOSCHIMENTO
	D3P - ZONE ARTIGIANALE INDUSTRIALE VAL DA RIO SUD - S. ANNA		FASCIA DI RISPETTO



D3P - N°8 **SCHEDA TECNICA DI ATTUAZIONE**

	PERIMETRO COMPARTO		PERIMETRO MASSIMO INGOMBRO
	AREA DESTINATA A RIMBOSCHIMENTO		VIABILITA'
	FASCIA DI RISPETTO		PARCHEGGIO
	LOTTE EDIFICATORI		VERDE PUBBLICO

**AREA D2.2**Intervento P.U.A. mq. 91.280**Comparto "A" mq. 75.630**

Superficie originaria	mq. 72.769	
Zone destinate al rimboscimento	mq. 6.490	
Superficie in ampliamento ai sensi della 61/85	mq. 75.630	
Superficie territoriale	mq. 66.279	
Viabilità e verde pubblico	mq. 13.076	
Parcheggi	mq. 3.109	
Totale	mq. 16.185	24%
Superficie fondiaria		
Lotto 1	mq. 33.602	
Lotto 2	mq. 16.492	
Totale	mq. 50.094	76%
Superficie Coperta massima (40% Sup. Fond.)		
Lotto 1	mq. 13.441	
Lotto 2	mq. 6.597	
Totale	mq. 20.038	
Altezza massima	ml.10	

All'interno dell'involuppo del fabbricato potrà essere consentita la realizzazione di un solaio intermedio la cui superficie non superi 1/3 della superficie coperta e purché siano garantite le altezze minime di legge previste secondo le destinazioni dei locali.

Distanza minima dai confini	ml. 6,00
Distanza minima dai fabbricati	ml. 10,00
Distanza minima dalle strade	ml. 10,00 (se non diversamente indicato)

Modalità di attuazione  
Strumento Urbanistico Attuativo  
(restano validi le prescrizioni e le previsioni degli atti abilitativi precedentemente rilasciati)

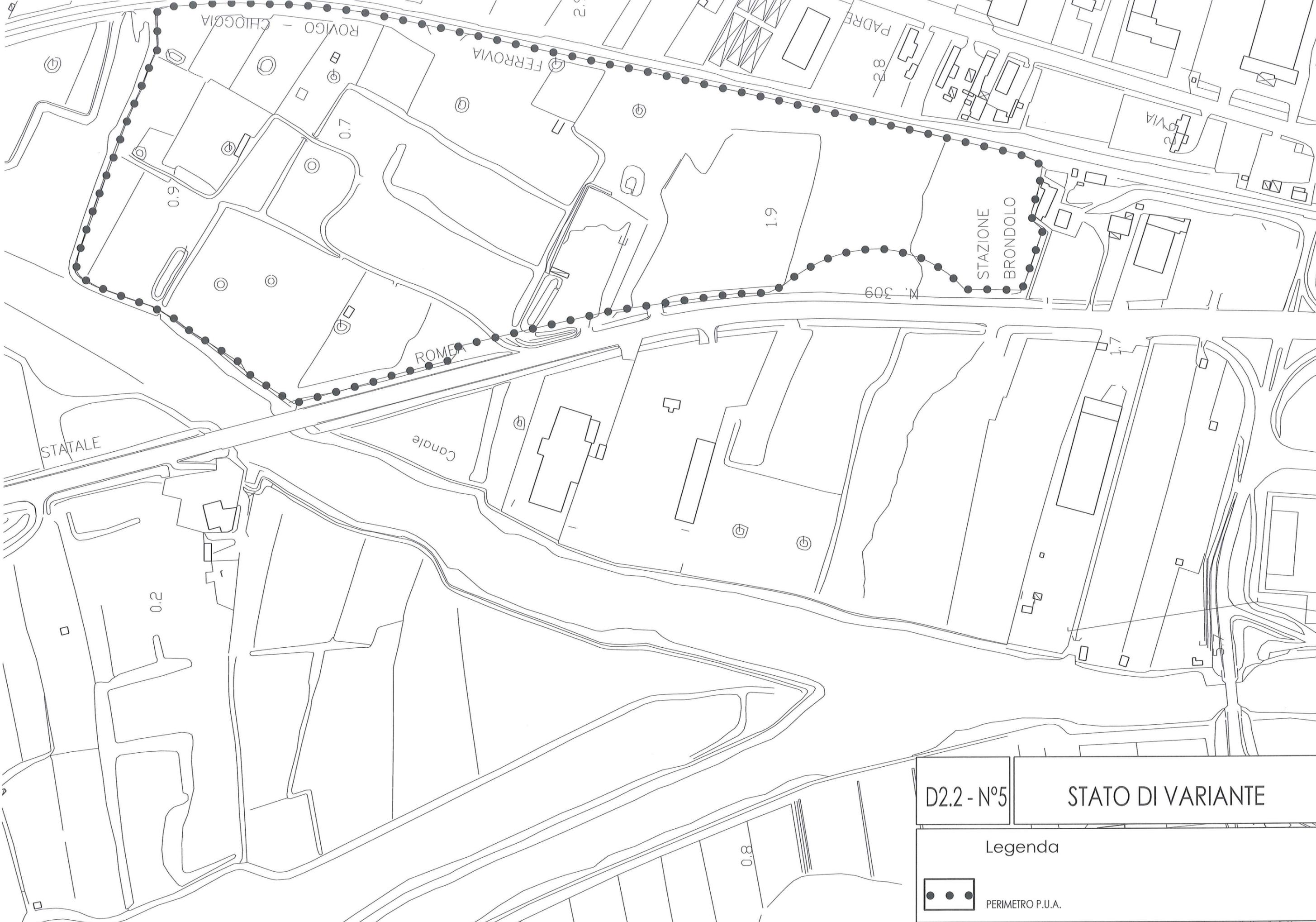
Prescrizioni particolari  
Per la creazione della zona di rimboscimento dovranno essere utilizzate specie tipiche del luogo.

Autorizzazioni in essere  
Permesso a costruire 200/2009 e permesso a costruire 264/2011

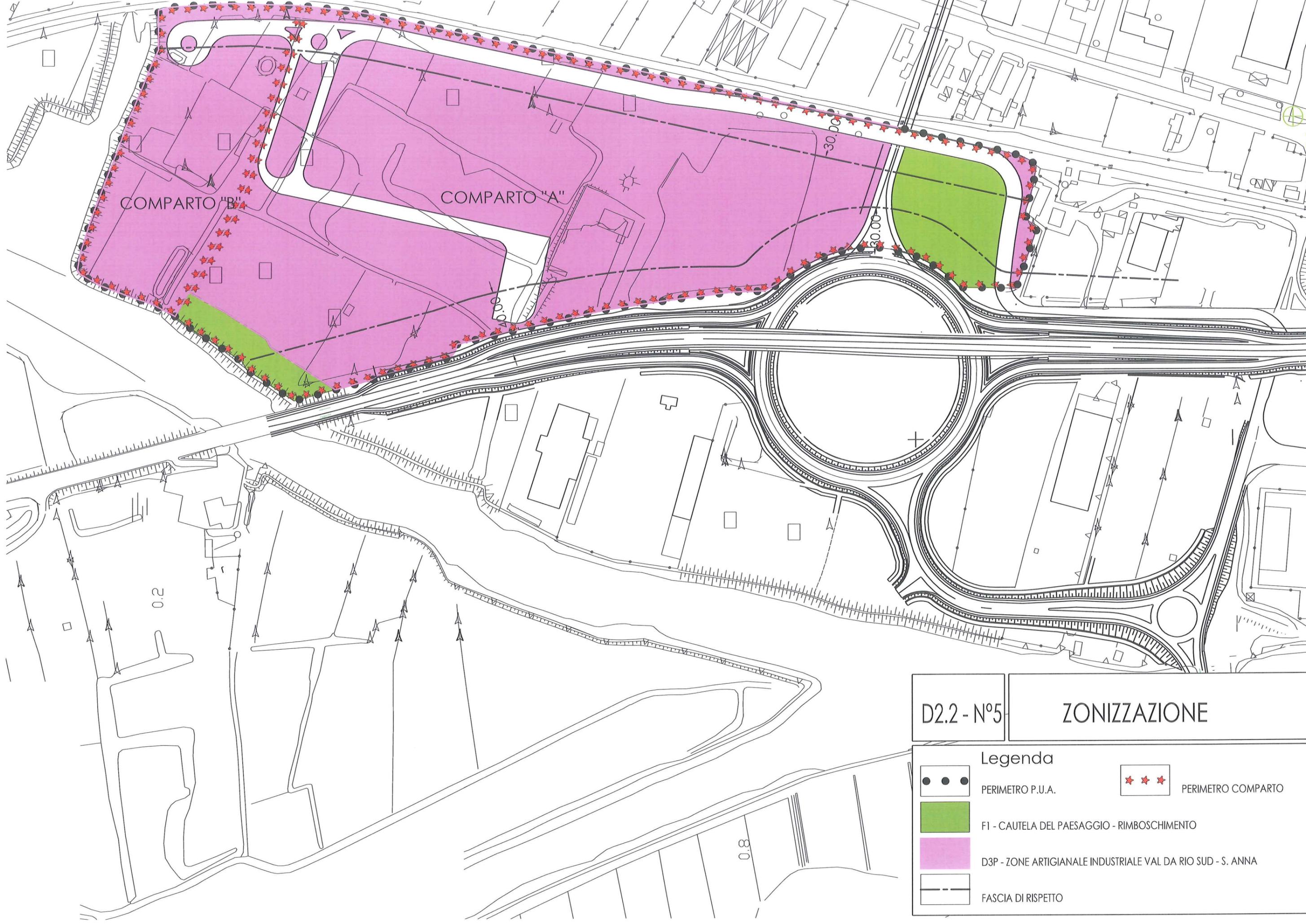
**Comparto "B" mq. 15.650**

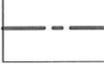
Superficie territoriale	mq. 15.650	
Viabilità e verde pubblico	mq. 1.565	
Parcheggi	mq. 1.565	
Totale	mq. 3.130	20%
Superficie fondiaria		
Lotto 3	mq. 12.520	
Totale	mq. 12.520	80%
Superficie Coperta massima (50% Sup. Fond.)		
Lotto 1	mq. 6.260	
Totale	mq. 6.260	
Altezza massima	ml.10	
Distanza minima dai confini	ml. 6,00	
Distanza minima dai fabbricati	ml. 10,00	
Distanza minima dalle strade	ml. 10,00	

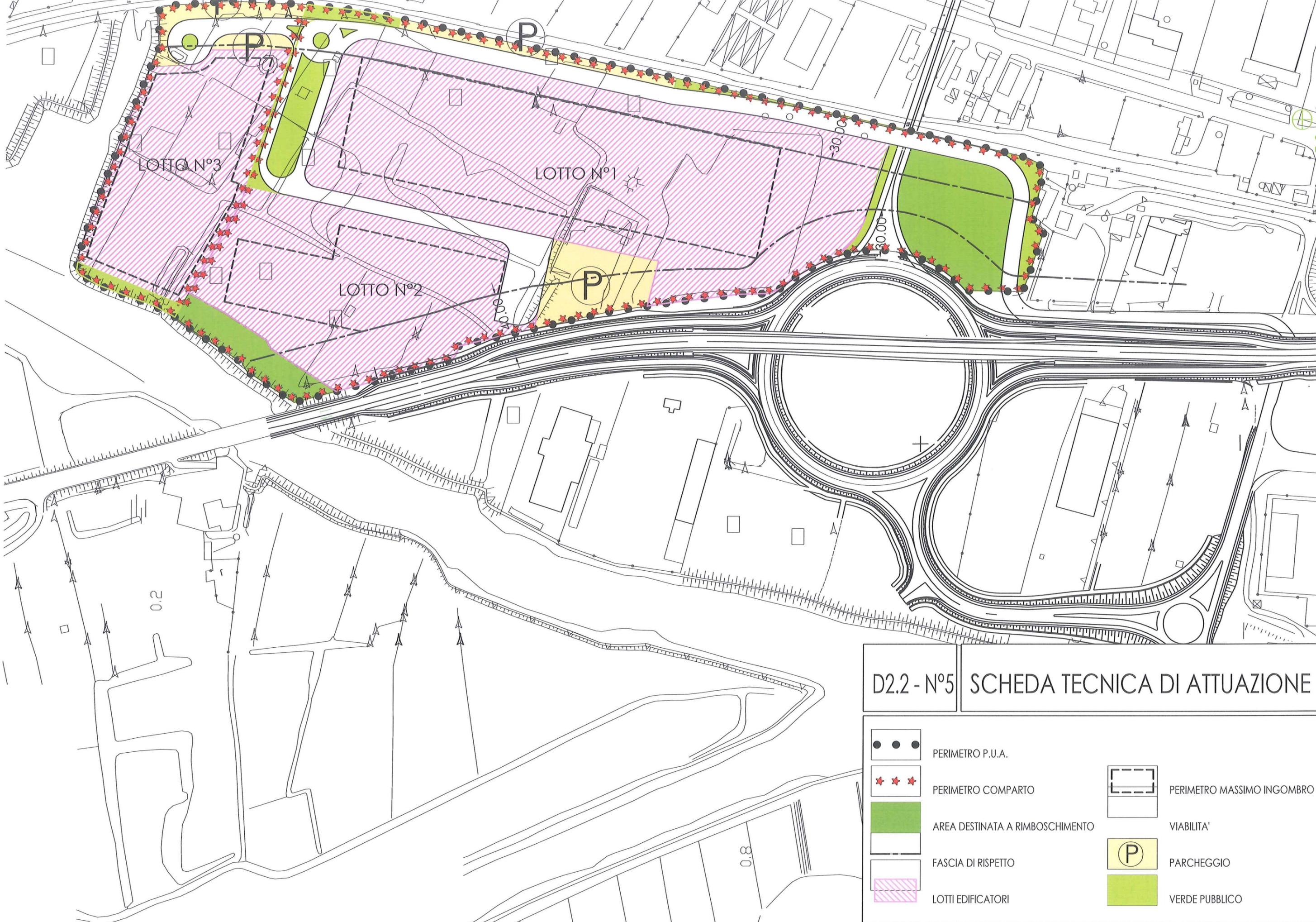
Prescrizioni particolari  
Sono ammesse attività produttive e di servizio , magazzini, depositi e commerciali.



D2.2 - N°5	STATO DI VARIANTE
Legenda	
	PERIMETRO P.U.A.



D2.2 - N°5		ZONIZZAZIONE	
Legenda			
	PERIMETRO P.U.A.		PERIMETRO COMPARTO
	F1 - CAUTELA DEL PAESAGGIO - RIMBOSCHIMENTO		
	D3P - ZONE ARTIGIANALE INDUSTRIALE VAL DA RIO SUD - S. ANNA		
	FASCIA DI RISPETTO		



D2.2 - N°5 SCHEDA TECNICA DI ATTUAZIONE

	PERIMETRO P.U.A.		PERIMETRO MASSIMO INGOMBRO
	PERIMETRO COMPARTO		VIABILITA'
	AREA DESTINATA A RIMBOSCHIMENTO		PARCHEGGIO
	FASCIA DI RISPETTO		VERDE PUBBLICO
	LOTTE EDIFICATORI		