



**REGIONE DEL VENETO**  
**Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11**  
**Comitato**  
previsto ai sensi del II comma dell'art. 27

Argomento n. **651** in data **22.11.2007**

O M I S S I S

P A R E R E

**Oggetto:** Comune di Mirano (VE)  
Piano Regolatore Generale  
Variante parziale relativa a quattro interventi puntuali

**PREMESSE:**

- Il Comune di Mirano (VE), è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 1152 in data 18.04.2003 e n. 2180 in data 16.07.2004;
- Con deliberazione di Consiglio n. 32 del 28.02.2005, esecutiva a tutti gli effetti, il Comune ha adottato una Variante Parziale al Piano Regolatore Generale, trasmessa per la superiore approvazione con nota n. 40303 in data 26.08.2005, acquisita agli atti della Regione in data 31.08.2005;
- La procedura di pubblicazione e deposito della variante è regolarmente avvenuta, come si evince dalla documentazione prodotta, ed a seguito di essa sono pervenute n. 2 osservazioni nei termini, a cui il Comune ha controdedotto con deliberazione di Consiglio Comunale n. 92 del 20.06.2005;
- L'avviso di deposito della variante al PRG è stato inviato alla Provincia di Venezia, la quale ha comunicato con nota di protocollo n. 33146 del 10.05.05 che tale avviso è stato regolarmente affisso all'albo pretorio per 30 giorni consecutivi presso la Segreteria Provinciale;
- Direttamente in Regione è pervenuta fuori termine una osservazione a firma di Balan B. Favero L., A., e F. in data 02.08.2006.

**VERIFICHE TECNICO-AMMINISTRATIVE****Compatibilità idraulica**

- il Comune con nota n. 19615 del 27.04.05 ha trasmesso l'attestazione dirigenziale di non necessità di studio di compatibilità idraulica al Genio Civile;
- il Genio Civile di Venezia con nota n. 411211/46.10 del 06.06.05 ha ritenuto gli interventi ammissibili a condizione del rispetto di alcune prescrizioni riportate nel testo del parere;
- pertanto con riferimento alla DGR n. 3637 del 13.12.2002 ed in particolare all'obbligatorietà di acquisire il nulla osta preventivo del Genio Civile in merito alla compatibilità idraulica, si evidenzia che tale procedura è stata seguita dal Comune che in sede di controdeduzione alle osservazioni ha preso atto della trasmissione al Genio Civile dell'attestazione dirigenziale relativa alla non significativa alterazione del regime idraulico conseguente alla variante al PRG in oggetto.

**Valutazione di incidenza**

Si sottolinea che sul territorio del Comune di Mirano non è stato individuato alcun Sito di Importanza Comunitaria (SIC) né alcuna Zona di Protezione Speciale (ZPS).

**Accordo di Pianificazione coordinata LR 35/2002**

- la variante non è soggetta alla procedura di cui all'art. 1, comma 3 della L.R. 27 dicembre 2002, n. 35, riguardante l'obbligo di procedere alla preventiva sottoscrizione dell'accordo di pianificazione con la Provincia.

**VISTI GLI ELABORATI TRASMESSI:**

- La variante consiste nelle proposta delle seguenti modifiche al PRG:

**ZONIZZAZIONE**

- Var. n. 1** Parziale modifica nel comparto C2.1/5 di Ballò, da residenziale di progetto a Zona E3.
- Var. n. 2** Ampliamento della piazza della frazione di Zianigo previa demolizione di un edificio di proprietà comunale sede dell'ex ufficio postale. La previsione consiste nella demolizione di un volume e del cambio di destinazione del lotto da zona B5/4, residenziale di completamento, a zona per la viabilità di progetto e piazza.
- Var. n. 3** Integrazione delle destinazioni d'uso ammesse per il nuovo edificio da realizzare su area di proprietà comunale F1.6/39 nella zona industriale di via Cavin di Sala. Oltre alle destinazioni d'uso previste dal PRG vigente: *"attrezzature civiche, amministrative, culturali, associative, ricreative, sociali, sanitarie, assistenziali e magazzini comunali"* si propone di aggiungere, con la variante proposta, *attività di tipo ricettivo, per la ristorazione e direzionali che potranno interessare tutto il comparto 39.*

**Var. n. 4** Cambio di destinazione d'uso dell'area produttiva a Ballò da ZTO D1.2/8 "zona industriale di progetto D1.2" a ZTO D6.1 "zona per le medie strutture di vendita".  
La variante prevede altresì lo stralcio dell'obbligo di attuazione mediante piano attuativo per l'ambito di intervento di circa mq.4800.

### MODIFICHE AI TESTI NORMATIVI DELLE NTA E RE

Vengono inoltre proposte modifiche al testo normativo delle NTA, al fine di adeguare il testo normativo alle norme regolamentarie e legislative in materia e rendere coerenti le specifiche previsioni della variante con l'apparato normativo.

**Var. n. 3** Integrazione delle destinazioni d'uso ammesse per il nuovo edificio da realizzare nell'area F1.6/39 nella zona industriale di via Cavin di Sala: la modifica alle NTA consistono nell'aggiungere al termine del punto 2.1 dell'art. 57 dopo "... sul lato est del lotto", la seguente frase "In questo edificio oltre agli usi previsti nel presente articolo potranno insediarsi anche attività di tipo ricettivo, per la ristorazione e direzionali. Tali destinazioni possono essere estese a tutto il comparto 39".

### CONSIDERAZIONI E VALUTAZIONI

In merito alla **variante n. 3**, si prescrive l'inserimento nel comparto dei parcheggi minimi previsti ai sensi delle L.R. 15/2004 qualora richieste dalle nuove realizzazioni.

In merito alla **variante n. 4**, si stralcia per intero la previsione.

Le zone D6 sono zone di completamento e non di espansione come le ZTO D1. In tal modo il comparto non avrebbe l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione previste nel PRG e la nuova destinazione commerciale del comparto sarebbe servita da una strada di forte comunicazione con grave e sicuro conflitto con la viabilità di scorrimento.

Infatti la viabilità individuata in PRG aveva il senso di evitare interferenze fra i due livelli di circolazione prevedendo gli ingressi e le uscite solo in un punto, che al contrario in tal modo viene negata facendo emergere inoltre delle aree di risulta non utilizzabili.

### OSSERVAZIONI

In merito alle osservazioni controdedotte dal Comune si fornisce il seguente quadro:

N. OSS.	nominativo	descrizione	parere Comune	parere Regione
1	Stocco Italo	Var. 1 - Chiede di stralciare la modifica alla zonizzazione da residenziale ad agricolo in quanto si creerebbe un grave pregiudizio economico ai proprietari eliminando una capacità edificatoria ormai acquisita	Accoglimento dell'osservazione in quanto non sussiste alcun interesse pubblico rilevante subordinato all'adozione della presente variante e pertanto si annulla la previsione della variante al PRG adottata.	Si concorda con il parere del Comune. Rimane valida la zonizzazione del PRG vigente

2	Stocco Flavio	Var. 1 - Specifica la necessità di un accordo tra tutti i comproprietari per lo stralcio della capacità edificatoria dell'ambito C2.1/5 di Ballo	Si prende atto che non sussiste l'accordo tra i comproprietari e si annulla la previsione della variante ripristinando lo stato del PRG vigente.	Si concorda con il parere del Comune. Rimane valida la zonizzazione del PRG vigente
---	---------------	--	--	--

In merito **all'osservazione pervenuta direttamente in Regione**, si sottolinea l'irritualità della stessa, in quanto non è stata esperita la procedura prevista dalla L.R. 61/85 relativamente al parere obbligatorio da parte del Consiglio Comunale; si osserva inoltre che l'oggetto dell'osservazione è già stato controdedotto dal Comune nel senso di ripristinare lo stato del PRG vigente.

Si rimanda quindi alla determinazione presa in merito alla osservazione n° 1 e 2. La stessa comunque non può trovare accoglimento perché in contrasto con la valutazioni sopraesposte.

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato previsto ai sensi della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, comma II, art. 27, con 4 voti unanimi favorevoli dei presenti aventi diritto al voto

### **E' DEL PARERE**

che la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Mirano (VE), descritta in premessa, sia meritevole di approvazione, ai sensi dell'art. 45 della L.R. 61/1985 e come composta da:

- inquadramento generale A - scala 1:5000;
- inquadramento generale B - scala 1:5000;
- n. 4 schede tecniche scala 1:2000 (limitatamente alla parte cartografica).

Vanno vistati n. 3 elaborati.

### O M I S S I S

Legge Regionale 23 aprile 2004, n.11  
Comitato  
previsto ai sensi del II comma dell'art 27  
copia conforme all'originale  
Consta di n. 2 fogli  
Venezia, lì 22.11.2007

IL SEGRETARIO  
f.to GIUSEPPE MANOLI

IL SEGRETARIO  
GIUSEPPE MANOLI

IL PRESIDENTE  
f.to VINCENZO FABRIS