



# PROVINCIA DI VENEZIA

**Dipartimento Pianificazione e Programmazione**  
Servizio Pianificazione Territoriale ed Urbanistica

Resp. Proc.: arch. A. Nardo  
Resp. Istrutt.: geom. L. Trabuio

Mestre-Venezia, 13 giugno 2013

**Oggetto: Istruttoria tecnica per l'espressione del parere di cui all'istanza di "Sportello Unico per le Attività Produttive", ai fini dell'eventuale approvazione della Variante Urbanistica ai sensi dell'art. 8 D.P.R. 160/2010.**

**Comune di Mira (VE).**

**Ditta richiedente: Nuova Miraflor s.n.c. di Tessari Nadia**

## Cronologia relativa all'attivazione del procedimento di Sportello Unico

- A seguito della richiesta del Comune di Mira di attivazione della procedura di variante al P.R.G. per il progetto di trasferimento con ampliamento del capannone dell'attività della ditta Nuova Miraflor s.n.c. di Tessari Nadia e la riconversione e riqualificazione del sito dismesso con destinazione residenziale da realizzarsi nel Comune di Mira (VE), pervenuta al prot. prov.le n° 27166 del 26/03/2012 e successive comunicazioni, questo Ente ha espresso il parere favorevolmente di competenza con D.G.P. n. 107/2012 del 18/07/2012 (ai sensi art. 48, c. 7 bis2, L.R. 11/04), facendo proprie le seguenti indicazioni istruttorie:
  - *Dovranno essere rispettate le indicazioni del servizio politiche ambientali della provincia (riferimento mail del 22/06/2012): "I cordoli di contenimento delle due vasche per la torba insaccata e per la corteccia devono essere sagomati per facilitare l'accesso dei mezzi e alti almeno 20 cm; le rispettive caditoie di raccolta delle acque che andranno alla vasca di accumulo (che si ritiene correttamente dimensionata per 10 mm di precipitazione) devono essere conformate in modo da evitare intasamenti delle caditoie stesse, delle tubazioni di adduzione alla vasca di accumulo e delle relative pompe di sollevamento verso l'interno del capannone. La vasca di accumulo deve avere in corrispondenza ai chiusini per accessi e ispezioni adeguati sfianti per evitare l'eventuale formarsi di sovrappressioni in caso di fermentazione del liquido organico accumulato. Le emissioni dal capannone non sono soggette ad autorizzazione secondo i colleghi dell'aria ma devono essere trattate con biofiltri opportunamente dimensionati e gestiti in modo che il capannone sia tutto tenuto in depressione rispetto all'ambiente esterno. Nel caso in cui nell'officina interne al capannone vi sia lavaggio - anche con solventi - di pezzi meccanici o produzione di oli esausti è necessario che i fluidi (rifiuti) siano gestiti secondo le norme vigenti e tenuti in contenitori stagni chiusi su pavimento impermeabile adottando e compilando il relativo registro di carico e scarico di cui all'articolo 190 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152. In ogni caso le pendenze e le conformazioni dei piazzali con sostanze potenzialmente "inquinata" dilavabili dalle acque meteoriche devono essere tali che queste ultime non siano in alcun modo convogliate alla vasca di compensazione costituita dal "canalone" che è posto in direzione nord sud come prescritto dal Consorzio di Bonifica: in caso contrario lo scarico delle acque provenienti dallo stesso dovrebbe essere autorizzato prescrivendo i relativi valori limite (tabella A - sezioni 1, 2 e 4 allegata al decreto interministeriale 30 luglio 1999)";*
  - *Dovrà essere ottenuto il parere favorevole del Genio Civile in merito alla valutazione di compatibilità idraulica prima del rilascio del titolo edilizio;*
  - *Dovrà essere ottenuto il Nulla Osta dei Sistemi Territoriali ferroviaria per i manufatti che verranno realizzati all'interno della fascia di rispetto ferroviario (rif. Conferenza di Servizi del 20/04/12) prima del rilascio del titolo edilizio;*
  - *Sono fatti salvi tutti i diritti dei terzi;*
  - *Sono fatte salve le prescrizioni o i limiti espressi dagli Enti competenti, con particolare riferimento alla salvaguardia ambientale, alle norme igienico-sanitarie, nonché in materia di tutela paesaggistica (D. Lgs. 42/04) e sicurezza nei luoghi di lavoro;*
  - *Spetta in ogni caso al Comune la verifica dei titoli abilitativi per il rilascio dei provvedimenti conclusivi;*

- In sede di Conferenza di Servizi Decisoria svoltasi il 20/07/2012, alla quale la Provincia non aveva partecipato avendo trasmesso anticipatamente il parere espresso con D.G.P. n. 107/2012, gli Enti presenti hanno sostanzialmente approvato il progetto inserendo in particolare le seguenti prescrizioni:

*“Il progetto presentato pur migliorando la situazione viaria e consentendo alla ditta Nuova Miraflor un adeguamento funzionale delle proprie strutture e miglioramento delle condizioni ambientali di lavoro, comporta una considerevole sottrazione di superficie agricola prefigurando un possibile sviluppo insediativo nelle aree poste tra la SFMR e il centro abitato di Mira che va attentamente valutato in sede di PAT prevedendo invece la salvaguardia degli spazi aperti e rurali residui presenti con eventuali operazioni di riordino dei margini urbanizzati.*

*In considerazione dello stato del procedimento, si ritiene pertanto di accogliere positivamente la richiesta di rinvio della decisione conclusiva pervenuta dalla ditta Nuova Miraflor e la dichiarata disponibilità a rivedere l'impostazione del progetto, che dovrà sostanzialmente produrre: un ridimensionamento significativo della superficie considerata, con particolare riferimento ai terreni agricoli posti a ovest della via del Lavoro, contenendo il progetto e la variante entro i limiti delle zone già urbanizzate, ovvero comprendendo il sito attuale e l'insediamento posto a est evitando la trasformazione delle aree rurali poste più a nord.*

*Si ritiene inoltre, previa verifica dell'ottenimento dei restanti pareri e adeguamento alle richieste della Conferenza istruttoria, necessario calibrare con maggiore attenzione le opere di urbanizzazione e ridimensionare le volumetrie previste riducendo complessivamente l'impatto ambientale dell'intervento.”*

- In data 10/01/2013 al prot. prov. nn° 3301, 3303, 3313, 3316 e in data 14/01/2013 al prot. prov. nn° 3900, 4100 il Comune di Mira ha trasmesso via PEC l'Indizione e la Convocazione della Conferenza di Servizi Istruttoria per il giorno 08/02/2013, allegando gli elaborati grafici progettuali, modificati a seguito delle prescrizioni impartite dalla conferenza di servizi decisoria del 20/07/2012;
- In sede di Conferenza di Servizi istruttoria svoltasi in data 08/02/2013 gli Enti presenti hanno sostanzialmente espresso parere favorevole;
- Il Comune di Mira in data 29/05/2013 via PEC al prot. prov.le n. 48782 e n. 48786, ha provveduto ad inoltrare l'ulteriore documentazione integrativa;

Considerato che la Regione del Veneto con Delibera di Giunta Regionale n. 3359 del 30/12/2010, ha approvato con modifiche il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Venezia, trasferendo a quest'ultima le competenze in materia urbanistica, ai sensi dell'art. 48 c. 4 della L.R. 11/2004. Ritenuto quindi alla luce dell'intervenuta approvazione del PTCP che il parere vincolante della Regione sia ora delegato alla Provincia;

### **Destinazione urbanistica:**

Dagli elaborati progettuali risulta che l'area A di 9.238 mq, di pertinenza dell'attività esistente, è destinata dal PRG vigente a Zona di tutela ambientale normata da scheda n. 44 relativa ad attività produttive in zona impropria da mantenere con possibilità di ampliamento della superficie coperta del 100%.

Gli ambiti B – C - D hanno come destinazione del PRG vigente, Zona di tutela ambientale e allo stato attuale è coltivata con vegetazione cerealicola.

La variante urbanistica è connessa pertanto al trasferimento con ampliamento della Azienda Nuova Miraflor snc di Nadia Tessari collocata a sud di Mira Taglio in via Argine Sinistro Nuovissimo, ritenuta non compatibile con il contesto insediativo in cui è collocata (ambito A), in nuovo sito adiacente (ambito B) con accesso da via del Lavoro e alla riqualificazione e riconversione da produttiva a residenziale dell'area in cui è attualmente collocata l'azienda.

### **Il progetto:**

Il progetto è così articolato: ambito A (9.238 mq), sito della ditta Nuova Miraflor attuale che diviene oggetto di riconversione, ambito B (10.817 mq) relativo all'area in cui l'attività viene trasferita, ambito C (6.338 mq) e ambito D (6.600 mq) – area produttiva.

Sull'area oggetto di riconversione (A) di mq 9.238 è prevista la demolizione del capannone attuale e l'inserimento di un insediamento residenziale a bassa densità edilizia (indice 0,9 mc/mq) come riscontrato nelle zone contermini (vedi TAV 1) che prevede la realizzazione di n. 4 edifici a schiera per un totale di 19 unità abitative e 51 abitanti teorici (7.708 mc) inseriti in lotti sistemati a giardino.

Il progetto a seguito della conferenza di servizi decisoria del 20/07/2012 e della conferenza di servizi del 08/02/2013 introduce le seguenti modificazioni progettuali:

1. Suddivisione dell'area oggetto di intervento (32.993 mq) in quattro ambiti (A-B-C-D) di cui il C (6.338 mq), il D (6.600 mq), e il B (10.817 mq) con destinazione produttiva e il A (9.238 mq) che assumendo la destinazione residenziale a bassa densità edilizia con ampi spazi a verde e giardino migliora la situazione ambientale del sito;
2. Modificazione della configurazione della tettoia per meglio rispondere alle esigenze funzionali della struttura;
3. Il percorso ciclopedonale non viene inserito per ragioni di sicurezza;
4. Inalterato assetto delle proprietà, rispetto alla situazione attuale, della viabilità adiacente alla ferrovia e di quella, comunale, adiacente a Via del Lavoro;

### **Dati progettuali:**

#### **CARATURE URBANISTICHE AMBITO A**

##### **AMBITO A - STATO DI FATTO**

SUPERFICIE AMBITO 9.238 MQ

SUP. COPERTA CAPANNONE E MAGAZZINO ESISTENTI 614 MQ

##### **AMBITO A - PROGETTO**

SUPERFICIE AMBITO 9.238 MQ

VOLUME RESIDENZIALE 7.708 MC (in diminuzione di 555 MC rispetto al progetto precedente)

INDICE TERRITORIALE 0,90 MC/MQ

ABITANTI TEORICI 51 abitanti

STANDARD PRIMARIO MINIMO

PARCHEGGIO 51 ab. X 3,5 mq/ab. = 178,5 mq

VERDE 51 ab. X 5 mq/ab. = 255 mq

**TOT. STANDARD MINIMO 433,5 mq**

STANDARD PRIMARIO DI PROGETTO

PARCHEGGIO P1 192,5 MQ

VERDE V1 276 MQ

**TOT. STANDARD DI PROGETTO 468,5 MQ > 433,5 MQ**

VIABILITA' 564 mq

STANDARD PRIVATO MINIMO

PARCHEGGIO PRIVATO 1 MQ/10 MC

7.708 MC/10 MC = 770,8 MQ

ALLOGGI 19 X 2 AUTO/ALLOGGIO = 38 POSTI AUTO DI CUI 19 COPERTI

##### **STATO DI FATTO AMBITO B + C + D**

SUPERFICIE AMBITO B + C + D 23.755 MQ

##### **STATO DI FATTO E DI PROGETTO AMBITO C**

AREA C 6.338 MQ

##### **STATO DI FATTO AMBITO D**

AMBITO D 6.600 MQ

SUP. COPERTA ABITAZIONE ESISTENTE 220 MQ

SUP. COPERTA ANNESSO RUSTICO ESISTENTE 478 MQ \*

VOLUME ANNESSO RUSTICO ESISTENTE 1.428 MC

**STATO DI PROGETTO AMBITO D**

AMBITO D 6.600 MQ

SUP. COPERTA ABITAZIONE ESISTENTE 220 MQ

SUP. COPERTA NUOVA TETTOIA 450 MQ\*

VIABILITA' 766 MQ

\* è prevista la demolizione e ricostruzione fuori fascia di rispetto della ferrovia di superficie coperta inferiore alla esistente

\*\* 1.098 MQ < 1.105 MQ = 614 MQ + 491 MQ (80% di 614 Superficie coperta capannone esistente

**CARATURE URBANISTICHE AMBITO B**

AMBITO B 10.817 MQ

SUP. COPERTA NUOVO CAPANNONE 1.098 MQ \*\*

STANDARD PRIMARIO MINIMO

20% DI 10.817 MQ = 2.164 MQ

AREA B STANDARD PRIMARIO DI PROGETTO

PARCHEGGIO P2 1.024 MQ

VERDE V2 307 MQ

VERDE V3 834 MQ

**TOT. STANDARD DI PROGETTO 1.024 + 307 + 834 = 2.165 MQ > 2.164 MQ**

**Tipo di attività:**

L'azienda Nuova Miraflor esercita una attività artigianale di produzione di prodotti per orto vivaisti (terriccio e torba) previa miscelazione, lavorazione e confezionamento di materiale vegetale.

**n° addetti:**

Nella scheda ULSS sono indicati attualmente n° 5 addetti, tale numero rimane inalterato nello stato di progetto.

Gli elaborati grafici e le relazioni tecniche trasmessi via P.E.C. in data 10/01/2013, 14/01/2013 e in data 29/05/2013, consistono in particolare:

- RELAZIONE
- STUDIO DEL TRAFFICO
- VALUTAZIONE COMPATIBILITÀ IDRAULICA
- RELAZIONE PAESAGGISTICA
- VALUTAZIONE INCIDENZA AMBIENTALE
- RELAZIONE LEGGE 13/89
- RELAZIONE AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO
- VARIANTE AL P.R.G.
- ULSS-SCHEDA INFORMATIVA
- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OOOU
- RELAZIONE SUI MATERIALI UTILIZZATI
- TAV 1: INQUADRAMENTO URBANISTICO- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- TAV 2: SISTEMAZIONI ESTERNE, PROFILI, PARTICOLARI OPERE DI URBANIZZAZIONE: - Stato di fatto, - Stato di progetto
- TAV 3: ANNESSO RUSTICO ESISTENTE-PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI
- TAV 4: CAPANNONE E MAGAZZINO ESISTENTE-PIANTE, PROSPETTI, SEZIONI
- TAV 5: PROGETTO CAPANNONE – PIANTE - LEGGE 13/89
- TAV 6: PROGETTO CAPANNONE - PROSPETTI E SEZIONI
- TAV 7: PROGETTO TETTOIA RICOVERO MEZZI- PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI
- TAV 8: PROGETTO EDIFICIO BIFAMILIARE - PIANTE, PROSPETTI, SEZIONI, MATERIALI- LEGGE 13/89
- TAV 9: PROGETTO EDIFICIO A SCHIERA - PIANTE, SEZIONI, PROSPETTI, MATERIALI, LEGGE 13/89
- TAV 10: VERIFICA SUPERFICI AMBITO E STANDARD

- TAV 11: ALLEGATO VALUTAZIONE COMPATIBILITA' IDRAULICA
- TAV 12: ALLEGATO AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO
- TAV 13: RETE ACQUE DI PERCOLAZIONE
- PROCURA
- DICHIARAZIONI PROPRIETA'
- ESTRATTI MAPPA
- DICHIARAZIONE ASSEVERATA DI NON CONFORMITA'

Ed inoltre:

- DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL'ALLACCIAMENTO DEI FABBRICATI ALLA RETE DI FOGNATURA PUBBLICA
- DOCUMENTAZIONE RELATIVA AL RISEZIONAMENTO DEL FOSSATO PERIMETRALE POSTO AL NORD E NORD OVEST DELL'AMBITO DELL'INTERVENTO E SPOSTAMENTO DEI FABBRICATI RESIDENZIALI DAL CONFINE NORD
- DESCRIZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO DELLA TETTOIA RICOSTRUITA IN AMBITO D (E SUA RICONFIGURAZIONE): RICOVERO ATTREZZI E MACCHINE OPERATRICI
- DOCUMENTAZIONE COMPROVANTE LA CONNESSIONE DELLA VIABILITÀ POSTA LUNGO LA FERROVIA CON LA VIABILITÀ ADIACENTE A VIA DEL LAVORO
- DOCUMENTAZIONE COMPROVANTE LA LIMITAZIONE DELL'ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI RESIDENZIALI

### **Verifica conformità normativa:**

Art. 7, L.R. 55/12 "Norme transitorie": "1. Alle istanze presentate al SUAP prima dell'entrata in vigore della presente legge si applica la disciplina previgente, salvo che il richiedente, entro trenta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, non faccia richiesta al responsabile SUAP di applicazione della normativa recata dal presente capo. ....": la richiesta è stata presentata prima dell'entrata in vigore della L.R. 55/12 pertanto si applica l'art. 48, c. 7, bis 2 della LR 11/04 (ora abrogato)

Art. 48, c. 7 bis 2, L.R. 11/04: "...Qualora l'attività produttiva esistente sia ubicata in zona impropria, l'ampliamento è consentito fino ad un massimo di 1.500 mq e comunque nel limite dell'80 per cento della superficie coperta esistente.....":

L'attività esistente risulta attualmente essere ubicata in zona impropria e l'ampliamento risulta essere inferiore all'80%

D.G.R.V. n° 1322/2006 e D.G.R.V. n° 2948/2009: "...per tutti gli strumenti urbanistici generali e le varianti, generali o parziali o che, comunque, possano recare trasformazioni del territorio tali da modificare il regime idraulico esistente, sia presentata una valutazione di compatibilità idraulica....." tale valutazione dovrà essere valutata "...da parte del Genio Civile Regionale competente...": il Genio Civile di Venezia con nota prot. n. 219686 del 14.05.2012, ha espresso l'ammissibilità dell'intervento con prescrizioni;

### **Apporti da parte degli altri Uffici**

A seguito della comunicazione inviata ai settori interessati in data 14/01/2013 e in data 31/05/2013, ad oggi sono pervenute le seguenti osservazioni da parte dei seguenti Uffici Provinciali:

- Il Servizio Trasporti con mail in data 04/06/2013 comunica che: nulla da esprimere sulle integrazioni presentate in quanto non riguardano aspetti di competenza del Servizio Trasporti.
- Il Servizio Manutenzione e Sviluppo del Sistema Viabilistico con mail pervenuta in data 16/01/2013 comunica che: Non avanza osservazioni in merito, in quanto non sono contemplati interventi sulla viabilità di competenza;

- Il Servizio Agricoltura con mail pervenuta in data 03/06/2013 conferma il parere del 18/01/2013: Non si riscontrano rilevanti problematiche agronomiche, salvo il previsto ulteriore consumo di territorio agricolo;

A seguito della determina n° 1571 del 25/05/2012 la pratica non verrà esaminata dal CTP in quanto non rientra tra i procedimenti espressamente indicati e tantomeno risulta essere un procedimento particolarmente complesso;

### **Previsioni del PTCP approvato per l'area di intervento:**

Nelle vicinanze sono indicati alcuni elementi arborei arbustivi lineari - rif. art. 29 NTA del PTCP. Il progetto parrebbe non interferire con tali elementi, non vi sono comunque nell'art. 29 delle NTA prescrizioni al riguardo.

### **SIC e ZPS:**

Intervento ESTERNO a SIC e ZPS.

### **Conclusioni:**

Il presente parere è espresso ai fini di verificare il rispetto dei requisiti per l'approvazione del progetto in variante al PRG vigente del Comune di Mira.

Si esprime un sostanziale parere Favorevole con le seguenti precisazioni:

- Dovrà essere ottenuto il nuovo parere favorevole del Genio Civile in merito alla valutazione di compatibilità idraulica, qualora ne ricorrano i presupposti;
- Rispetto delle indicazioni del servizio politiche ambientali della provincia sopra indicate (rif. mail del 22/06/2012), per quanto ancora applicabili;
- Sono fatti salvi tutti i diritti dei terzi;
- Sono fatte salve le prescrizioni o i limiti espressi dagli Enti competenti, con particolare riferimento alla salvaguardia ambientale, alle norme igienico-sanitarie, nonché in materia di tutela paesaggistica (D. Lgs. 42/04) e sicurezza nei luoghi di lavoro;
- Spetta in ogni caso al Comune la verifica dei titoli abilitativi per il rilascio dei provvedimenti conclusivi;

L'istruttore Tecnico  
f.to *Geom. Luca Trabuio*

Il responsabile del Procedimento  
f.to *Arch. Alberto Nardo*