



## Verbale per seduta del 21-09-2010 ore 14:30

CONSIGLIO COMUNALE  
V COMMISSIONE

**Consiglieri componenti la Commissione:** Sebastiano Bonzio, Renato Boraso, Claudio Borghello, Giuseppe Caccia, Giampietro Capogrosso, Antonio Cavaliere, Saverio Centenaro, Nicola Funari, Marco Gavagnin, Luigi Giordani, Valerio Lastrucci, Lorenza Lavini, Marta Locatelli, Alberto Mazzonetto, Michele Mognato, Jacopo Molina, Carlo Pagan, Giorgio Reato, Gabriele Scaramuzza, Renzo Scarpa, Christian Sottana, Giuseppe Toso, Gianluca Trabucco, Simone Venturini, Alessandro Vianello, Stefano Zecchi, Michele Zuin.

**Consiglieri presenti:** Claudio Borghello, Giampietro Capogrosso, Saverio Centenaro, Nicola Funari, Marco Gavagnin, Luigi Giordani, Valerio Lastrucci, Lorenza Lavini, Marta Locatelli, Alberto Mazzonetto, Michele Mognato, Jacopo Molina, Carlo Pagan, Giorgio Reato, Gabriele Scaramuzza, Renzo Scarpa, Giuseppe Toso, Gianluca Trabucco, Simone Venturini, Alessandro Vianello, Sebastiano Costalonga (sostituisce Michele Zuin), Bruno Lazzaro (sostituisce Antonio Cavaliere), Luca Rizzi (sostituisce Renato Boraso), Alessandro Scarpa (sostituisce Stefano Zecchi).

**Altri presenti:** Assessore Urbanistica Ezio Micelli, Direttore Urbanistica Oscar Giroto.

### Ordine del giorno seduta

1. Esame della proposta di deliberazione PD 475 del 17-05-2010: Variante normativa all'art. 13 della NTA della V.P.R.G. per la Città Antica (art. 48, comma 1, L.R. 11/2004). Decisione sulle osservazioni pervenute e approvazione della variante urbanistica
2. Prosecuzione dell'illustrazione della proposta di deliberazione PD 479 del 17/05/2010: Variante parziale al PRG (art. 50, comma 4, lett. L della L.R. n. 61/85) - Modifiche alle N.T.G.A. e N.T.S.A., con esclusione degli indici di edificabilità, delle definizioni e delle modalità di calcolo degli indici e dei parametri urbanistici nonché delle destinazioni d'uso e delle modalità di attuazione. Controdeduzioni alle osservazioni – Approvazione

### Verbale seduta

Alle ore 14.40, il Presidente della V Commissione Consiliare, Giampietro Capogrosso, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta.

CAPOGROSSO comunica ai consiglieri che, il punto nr. 1 dell'O.d.G. non verrà trattato perché il funzionario responsabile, causa morte del padre, non potrà essere presente alla riunione odierna. Passa pertanto al punto nr. 2 dell'O.d.G. precisando che nella riunione precedente si era arrivati ad illustrare la scheda istruttoria nr. 18.

GIROTTO illustra le schede istruttorie nr. 19 e 20 (prima parte) che intervengono sull'art. 11 delle N.T.G.A. relativamente alla monetizzazione degli standard primari e secondari negli interventi urbanistici e le relative controdeduzioni parzialmente favorevoli di accoglimento; ricorda che l'Amministrazione Comunale con l'atto di indirizzo della Giunta nr. 20 del 23/07/09 aveva previsto di ottimizzare le risorse disponibili al fine dell'erogazione dei servizi ai cittadini e dell'utilizzazione pubblica delle aree che sarebbero cedute e/o asservite alla Pubblica Amministrazione. Precisa che la monetizzazione degli standard primari e secondari è una facoltà dell'Amministrazione Comunale che valuta per ogni singolo S.U.A. in base alle previsioni Legislative dettate dalla Regione Veneto. Ricorda a titolo di esempio, la possibilità per i proponenti di utilizzare i parcheggi scambiatori, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, al fine del reperimento dei relativi standard.

Alle ore 14.55 entrano i consiglieri Valerio Lastrucci, Sebastiano Costalonga e Giorgio Reato.

FUNARI sulla questione della monetizzazione degli standard, domanda se gli stessi sono individuati e/o decisi dall'Amministrazione Comunale.

CAPOGROSSO risponde che gli standard non sono decisi dall'Amministrazione Comunale ma sono quelli specificati nella L.R. 11/2004 in materia Urbanistica; interviene in riferimento ad alcuni aspetti lessicali che potrebbero generare degli equivoci interpretativi, in riferimento alla nuova formulazione degli art. 10.12 e 11.6 delle N.T.G.A.

GIROTTO precisa che l'allegato A2 fa una sintesi dell'osservazione presentata, che è allegata in copia completa nell'allegato A3, e della relativa controdeduzione formulata dagli uffici Comunali. Ritiene che, se la norma introdotta fosse

troppo specifica, l'Amministrazione Comunale si potrebbe trovare in difficoltà nella valutazione di casistiche particolari e leggermente differenti, citando a titolo di esempio il Piano di Recupero relativo a Villa Grimani e i parcheggi previsti a necessità della Farmacia presente nelle vicinanze. Afferma che l'Amministrazione Comunale non può imporre la monetizzazione degli standard e che le controdeduzioni sono formulate secondo il principio della massima cautela per permettere la massima autonomia dell'Amministrazione Comunale.

Alle ore 15.05 esce il consigliere Luca Rizzi ed entrano i consiglieri Claudio Borghello e Michele Mognato.

MOLINA argomenta in merito alla questione della monetizzazione degli standard con la relativa valutazione in capo all'Amministrazione Comunale, ricordando che circa un anno fa aveva fatto la richiesta a quanto ammontava l'introito per le casse Comunali ricevendo come risposta una tabella riguardante gli importi in Euro in base al metro quadro e alla specifica destinazione. Ritiene che bisogna prefissarsi come obiettivo la quantificazione certa della monetizzazione in base alla rinuncia alla realizzazione dei relativi standard pubblici previsti con l'intervento. Interviene sulla questione delle attività di bonifica e sull'art. 16 comma 8 del Testo Unico Edilizia in materia di attività di bonifica, in riferimento alla possibilità dello scomputo degli oneri come incentivo per la messa a norma delle aree industrializzate.

CAPOGROSSO condividendo l'intervento, ricorda che la Commissione sta esaminando le proposte di controdeduzione alle osservazioni presentate, dopo l'adozione da parte del C.C. con deliberazione nr. 43/2009

GIROTTO esplicita la modalità di calcolo della monetizzazione degli standard, che dopo l'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio Comunale è determinata dal valore venale dell'area non ceduta e dalle relative opere che non vengono realizzate; precisa che il valore delle aree è determinato con deliberazione del C.C. da approvare in sede di Bilancio di Previsione, mentre per la determinazione dell'importo delle opere, si fa riferimento alle disposizioni aggiornate dei Lavori Pubblici anche in considerazione delle dimensioni dell'intervento. Continua l'illustrazione della scheda istruttoria nr. 20 (seconda parte) e della relativa controdeduzione parzialmente favorevole, in riferimento alla possibilità di realizzare parcheggi fuori terra con spazi aperti su almeno due lati. Specifica che l'osservazione ha come tema specifico il Piano di Recupero riguardante l'ex Deposito ACTV in Via Torino, e che l'Amministrazione Comunale aveva già accolto le prescrizioni del Commissario agli allagamenti in merito alla realizzazione dei parcheggi interrati e la relativa "clausola" di esenzione dal risarcimento dei danni in caso di calamità atmosferiche.

Alle ore 15.25 escono i consiglieri Jacopo Molina e Alessandro Scarpa; entra il consigliere Alberto Mazzone.

PAGAN condivide l'osservazione presentata per il caso specifico e la relativa controdeduzione, però osserva che le norme N.T.G.A. all'art. 11.3 "sconsigliano" il ricorso ai piani interrati nelle nuove edificazioni mentre con l'introduzione del nuovo art. 11.7 in accoglimento dell'osservazione, si prevede il "corretto rapporto" con gli altri elementi edilizi e con l'assetto degli spazi scoperti.

GIROTTO ritiene che una migliore formulazione, considerato che siamo in fase di controdeduzioni alle osservazioni presentate, si potrà avere in fase di formazione del Piano degli Interventi. Ricorda che il recepimento delle Ordinanze Commissariali all'interno delle norme permette agli uffici dell'Amministrazione Comunale di diniegare possibili progetti edilizi non conformi.

LASTRUCCI argomenta in merito alla realizzazione di parcheggi fuori terra, senza intervenire nella relativa bonifica e messa a norma del terreno sottostante al fine di ridurre i costi dell'intervento e alla possibile funzione di calmiera dei prezzi delle bonifiche da parte dell'autorità Pubbliche. Ricorda che nonostante la realizzazione fuori terra, l'eventuale acqua piovana va a confluire lo stesso nel terreno sottostante e sulla relativa falda acquifera.

CENTENARO pone l'accento sul fatto che si sta esaminando una proposta di deliberazione di variante al PRG ai sensi dell'art. 50 comma 4 lettera L della L.R. 61/85, con esclusione degli indici di edificabilità, delle definizioni e delle modalità di calcolo degli indici e dei parametri urbanistici, nonché delle destinazioni d'uso e delle modalità d'attuazione, ritenendo che l'osservazione e la relativa controdeduzione esulano dalle specifiche limitazioni della variante stessa. Segnala che anche le schede istruttorie nr. 5, 10 e 11 presentano delle difformità rispetto ai limiti della variante normativa.

GIROTTO ritiene che le controdeduzioni siano state formulate sulla base delle osservazioni presentate, e suggerisce, senza intervenire materialmente sul testo delle norme, che il Consiglio Comunale le interpreti affermando ad esempio che il "ricovero attrezzi" non è contemplato come Sp.

CAPOGROSSO invita gli uffici Comunali ad individuare la soluzione migliore al fine del chiarimento interpretativo, e legge la richiesta di integrazione formulata dalla commissione di Salvaguardia per Venezia in merito alla proposta di deliberazione.

GIROTTO precisa che la Commissione di Salvaguardia ha il termine di 180 giorni per esprimere il parere di loro competenza sulle proposte di deliberazione, e la richiesta di integrazione sospende il termine, per ulteriori 90 giorni, fino all'invio della documentazione richiesta.

PAGAN interviene in merito ai termini di attuazione per la norma relativa alle monetizzazioni, chiedendo se la sua valenza decorre dall'approvazione della proposta di deliberazione o dall'avvio dei singoli strumenti urbanistici.

Alle ore 15.50 escono i consiglieri Alessandro Vianello e Alberto Mazzonetto, ed entra il consigliere Renzo Scarpa.

GIROTTO specifica che gli uffici hanno già iniziato a valutare le diverse proposte presentate e che con la proposta di deliberazione si sta codificando nella norma quanto è attualmente solo un atto interno degli uffici. Illustra la scheda istruttoria nr. 21 e la relativa controdeduzione favorevole in accoglimento della correzione dei meri errori materiali presenti nella proposta di adozione del C.C. nr. 43/2009.

LASTRUCCI interviene sulla scheda istruttoria nr. 21 e sulle modifiche agli art. 13.1 e 13.3 delle N.T.G.A. al fine di non aggravare la documentazione da presentare per gli strumenti attuativi.

GIROTTO illustra la scheda istruttoria nr. 22 e la controdeduzione favorevole formulata in merito all'integrazione dell'art. 80 delle N.T.S.A. per l'area dell'ex Deposito ACTV in Via Torino. Specifica che l'integrazione all'art. 80 permetterà la procedura al fine del rilascio della licenza commerciale.

CENTENARO afferma la sua contrarietà alla scheda istruttoria nr. 22 in quanto in contrasto con la lettera L della L.R. 61/85 per quanto concerne le definizioni.

Alle ore 16.15 escono i consiglieri Marco Gavagnin, Marta Locatelli, Giorgio Reato e Giuseppe Toso.

GIROTTO afferma che l'introduzione non comporta né una modifica delle destinazioni d'uso né degli indici e pertanto è ammissibile.

LASTRUCCI afferma la sua contrarietà alla proposta poiché i centri commerciali dovrebbero svilupparsi lungo le grandi arterie di traffico e nel centro cittadino dovrebbero svilupparsi solo le piccole attività commerciali al fine di una rivitalizzazione del tessuto cittadino. Ricorda che Corso del Popolo è una grossa direttrice di traffico, specie dopo che entrerà in funzione il TRAM a Mestre, e che l'area di Via Torino è strategica per lo sviluppo della città in prossimità della stazione ferroviaria.

CAPOGROSSO ricorda le competenze Regionali e Comunali in merito alla pianificazione commerciale e al rilascio delle licenze commerciali in base alla specifica metratura. Precisa che l'eventuale accoglimento dell'osservazione non preclude la proposta di deliberazione PD 659 relativa all'integrazione dell'art. 80 delle N.T.S.A. per l'area ex POS.

SCARPA R. argomenta in merito all'esigenza dell'introduzione dell'art. 80 per l'area dell'ex Deposito ACTV, domandandosi in merito ad ulteriori aumenti delle medio e grandi strutture di vendita.

TRABUCCO interviene con riferimento al tema delle aree commerciali e all'estensione dei volumi commerciali a discapito del tessuto cittadino. Ritiene che i centri commerciali all'esterno delle città creino notevoli problemi logistici mentre quelli che s'insediano all'interno, fungono da attrattiva anche per i negozi di vicinato.

MICELLI afferma che coinvolgerà gli altri colleghi di Giunta Comunale in merito alle problematiche evidenziate in termini di sostenibilità dei progetti urbanistici connessi con la mobilità e il commercio cittadino; condivide la tesi secondo la quale, certe tipologie di centri commerciali, rivitalizzino le aree limitrofe attirando la gente in centro città a discapito delle strutture extra cittadine.

GIROTTO ricorda che nell'area specifica, oltre al futuro carico insediativo dell'ex deposito ACTV, la zona sarà interessata dai nuovi insediamenti universitari e dalla riconversione del Mercato Ortofrutticolo di Via Torino.

GIROTTO illustra la scheda istruttoria nr. 23 e 24 e le controdeduzioni favorevole formulate dagli uffici in accoglimento delle osservazioni presentate.

CAPOGROSSO domanda se l'approvazione dei progetti relativi alle D/PU sono di competenza del Consiglio Comunale.

GIROTTO risponde che tali interventi non necessitano del passaggio di approvazione del Consiglio Comunale;

PAGAN domanda se le Ferrovie dello Stato quando hanno dato corso al loro intervento hanno previsto la modifica alla scheda norma.

GIROTTO ricorda che il rilascio autorizzativo era stato concesso durante la discussione dello strumento urbanistico, e che l'area in oggetto è nelle vicinanze della futura stazione della SFMR di via Olimpia.

LASTRUCCI considerata l'importanza strategica dell'area in oggetto, chiede che sia effettuato un sopralluogo al fine di valutare attentamente tutti i processi di trasformazione che si stanno attuando.

GIROTTO ricorda che, nello specifico, l'osservazione riguardava il caso di un'area a verde a cui l'Amministrazione Comunale aveva reiterato il vincolo con la conseguente richiesta da parte del privato del risarcimento del danno. Precisa che si è raggiunto un accordo con il privato al fine della stipulazione di un atto stragiudiziario.

MICELLI interviene sulla questione della monetizzazione degli standard dei servizi pubblici e alla necessità / opportunità di reperimento di risorse economiche da parte degli enti locali nella loro particolare situazione dei Bilanci Pubblici. A titolo di esempio argomenta sull'utilizzo di parcheggi, posti in ambiti particolari, che sono stati acquisiti dall'Amministrazione Comunale ma che non rivestono una funzione significativa per i cittadini, come ad esempio quelli presenti a Porto Marghera e lungo la direttrice di traffico di via Orlanda. Afferma che qualora l'Amministrazione Comunale decida di monetizzare, l'ammontare che è introitato nelle casse Comunale è certo come valore economico e non suscettibile di modificazioni. In riferimento agli interventi precedenti condivide di prevedere che il vano attrezzi sia di natura condominiale e ribadisce l'impegno ad approfondire l'argomento dell'insediamento delle medie strutture di vendita con l'Assessorato alla Mobilità e Commercio.

CAPOGROSSO comunica che con la riunione odierna si sono illustrate tutte le osservazioni presentate alle modifiche delle N.T.G.A. e N.T.S.A., e pertanto si attenderà l'espressione del parere della Commissione di Salvaguardia per Venezia per il suo esame definitivo.

Alle ore 16.45, il Presidente della V Commissione Consiliare, Giampietro Capogrosso, esaurito l'ordine del giorno, dichiara chiusa la seduta.