



## Verbale per seduta del 07-12-2010 ore 14:30

CONSIGLIO COMUNALE  
V COMMISSIONE

**Consiglieri componenti la Commissione:** Sebastiano Bonzio, Renato Boraso, Giuseppe Caccia, Giampietro Capogrosso, Antonio Cavaliere, Saverio Centenaro, Nicola Funari, Marco Gavagnin, Luigi Giordani, Valerio Lastrucci, Lorenza Lavini, Bruno Lazzaro, 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:** Giampietro Capogrosso, Nicola Funari, Luigi Giordani, Lorenza Lavini, Bruno Lazzaro, Michele Mognato, Jacopo Molina, Carlo Pagan, Giorgio Reato, Gabriele Scaramuzza, Renzo Scarpa, Christian Sottana, Giuseppe Toso, Simone Venturini, Alessandro Vianello, Cesare Campa (sostituisce Michele Zuin), Emanuele Rosteghin (sostituisce Gianluca Trabucco), Alessandro Scarpa (sostituisce Stefano Zecchi).

**Altri presenti:** Assessore Urbanistica Ezio Micelli, Dirigente Urbanistica Luca Barison, .

### Ordine del giorno seduta

1. Prosecuzione dell'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. Esame della proposta di deliberazione PD 739 del 27-09-2010: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata in Z.T.O. "D7.b n. 2,2" in località raccordo tangenziale Terraglio - Castellana, lato nord. Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione.

### Verbale seduta

Alle ore 14.45, il Presidente della V Commissione Consiliare, Giampietro Capogrosso, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta.

CAPOGROSSO comunica ai componenti della commissione che il punto nr. 1 dell'O.d.G. non verrà trattato rimandandone il suo esame ad una successiva seduta.

MICELLI precisa che non è un obiettivo dell'Amministrazione Comunale procrastinarne la sua approvazione, ma ritiene di approfondire la deliberazione con i tecnici dell'Assessorato con l'obiettivo della massima trasparenza e semplificazione. Ricorda che la proposta di deliberazione è la riproposizione della deliberazione della passata Amministrazione Comunale che non era stata approvata perché la Commissione per la Salvaguardia di Venezia non aveva espresso parere prima della scadenza amministrativa e che sono pervenute diverse osservazioni in merito alla delibera di adozione dell'art. 13 delle NTA. Si riserva una riscrittura sistematica delle controdeduzioni alle osservazioni presentate al fine di un documento più chiaro per i contenuti presenti all'interno della proposta di deliberazione.

CAMPA ringraziando l'Assessore per lo sforzo chiarificatore nella proposta di deliberazione, interviene sull'ordine dei lavori al fine di poter svolgere una riunione specifica sullo stato dell'arte e sulla situazione generale dei diversi progetti che riguardano Piazza Barche a Mestre.

MICELLI dichiara la massima disponibilità ad illustrare in Commissione Consiliare gli sviluppi urbanistici di Piazza Barche a Mestre.

CAPOGROSSO accogliendo la disponibilità dell'Assessore, afferma che l'argomento sarà oggetto di una futura specifica convocazione.

Alle ore 14.55 entrano i consiglieri Giuseppe Toso, Christian Sottana e Michele Mognato.

BARISON illustra, tramite la proiezione delle principali tavole significative, la proposta di deliberazione relativa al Piano di Lottizzazione di iniziativa privata nelle vicinanze del raccordo stradale Tangenziale Terraglio e Castellana, iniziando dall'elencazione degli ambiti interessati al PUA, tra i quali c'è una piccola proprietà dell'Amministrazione Comunale costituente viabilità pubblica.

CAPOGROSSO interviene in merito alla possibilità di detrarre la parte di proprietà Comunale dall'ambito del perimetro del Piano di Lottizzazione.

Alle ore 15.15 escono i consiglieri Alessandro Scarpa e Giorgio Reato.

BARISON precisa che i mappali di proprietà Comunale sono interni al perimetro del P.d.L. e che la ditta si assume l'onere della realizzazione delle opere sulla proprietà Comunale e che è pervenuto il nulla osta in tal senso da parte della Direzione Patrimonio. Ricorda l'iter della proposta di deliberazione, che a seguito della presentazione dell'istanza da parte dei privati proponenti nel Marzo 2008, ha subito un rallentamento per le preoccupazioni espresse dai cittadini delle vie limitrofe in riferimento alla previsione di insediamento di un McDonald's in uno dei lotti. Precisa che tale previsione non si realizzerà ed infatti i proponenti hanno presentato della documentazione aggiuntiva che modifica gli elaborati grafici. Illustra, con la videoproiezione delle relative tavole, la viabilità di accesso e quella di servizio al parcheggio e il sistema di limitazione del traffico, con una barra, da Via Goito. Continua l'illustrazione delucidando l'assetto fisico e morfologico dell'area con i relativi volumi previsti e ricordando il vincolo della fascia di rispetto stradale. Dettaglia in merito alla monetizzazione dello standard pubblico a verde e all'asservimento ad uso pubblico dei parcheggi che verranno realizzati. Specifica, con riferimento alla tav. 20, la previsione di rete fognaria e il relativo intervento per l'invarianza idraulica al fine di "sgravare" la zona di Via Goito dal problema delle acque meteoriche, precisando che il relativo costo sarà a carico della ditta proponente. Ricorda che si sono svolte due conferenze dei servizi al fine di acquisire tutti i pareri necessari al progetto e che a seguito della pubblicazione dello strumento urbanistico sono state presentate 3 osservazioni. Esplicita le osservazioni presentate e le relative controdeduzioni formulate dagli uffici comunali. Argomenta in merito al parere contrario della Municipalità di Mestre Centro e della Commissione per la Salvaguardia di Venezia, dando lettura delle relative controdeduzioni formulate dagli uffici. Illustra 3 proposte di emendamento formulate dagli uffici in merito allo stralcio dell'elaborato grafico relativo all'edificio del lotto 1 (McDonald's), all'integrazione del nuovo parere della Direzione Mobilità del Comune di Venezia e alla necessità di sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo con la previsione che la Ditta si impegna a rimuovere le opere eseguite nella fascia di rispetto stradale qualora la società Concessioni Autostradali Venete – CAV S.p.A., per proprie esigenze, necessiti della loro acquisizione.

Alle ore 15.35 esce il consigliere Christian Sottana ed entra il consigliere Giorgio Reato.

PAGAN condividendo la proposta di monetizzazione degli standard destinati a verde, suggerisce la possibilità di aumentare la barriera verde prevista sul lato stradale; interviene in merito alla possibilità per la ditta di installare cartelli pubblicitari nella fascia verde e chiede chiarimenti in merito a quali parcheggi saranno asserviti ad uso pubblico e il motivo della previsione di una barra automatica per bloccare l'accesso da Via Goito.

BARISON risponde che tutti i parcheggi saranno asserviti ad uso pubblico e la previsione di realizzare una barra telecomandata, serve ad evitare che la nuova realizzazione funga da By Pass del Terraglio per accedere alla Tangenziale qualora la strada regionale risulti bloccata dal traffico.

PAGAN chiede chiarimenti in merito agli articoli 12 e 14 della convenzione, in riferimento alla agibilità degli edifici da rilasciare dopo che si è costituito l'asservimento ad uso pubblico e non dopo il mero collaudo delle opere.

Alle ore 15.40 entrano i consiglieri Jacopo Molina e Alessandro Scarpa; escono i consiglieri Giorgio Reato e Nicola Funari.

CAMPA interviene in riferimento ai tempi lunghi di approvazione del Piano di Lottizzazione che ha iniziato il suo iter amministrativo a Marzo 2008, ritenendolo limitativo e dannoso per le stesse attività commerciali che dovrebbero insediarsi e per i cittadini del Comune di Venezia che hanno avuto un diverso insediamento del McDonald's nel territorio. Chiede chiarimenti in riferimento alle nuove osservazioni della Mobilità che, a suo giudizio, sono peggiorative rispetto a quelle precedentemente presentate.

LAVINI chiede chiarimenti in merito all'intervento per l'invarianza idraulica, che sarà eseguito dalla ditta proponente invece che da Veritas, e se lo spazio, destinato allo "spingi tubo", sarà sufficiente per realizzare l'intera messa a norma; in considerazione che l'area oggetto di intervento sarà successivamente attrezzata a verde, ritiene che l'intervento di invarianza idraulica debba essere realizzato prima di tutti gli altri interventi relativi al Piano di Lottizzazione. In considerazione che l'intervento previsto nel lotto 1 (McDonald's) non sarà più realizzato, domanda se saranno presentate degli elaborati grafici modificativi e domanda quale destinazione urbanistica hanno gli ambiti dietro il distributore di benzina.

Alle ore 15.50 esce il consigliere Alessandro Vianello.

SCARPA R. chiede delucidazioni sull'intervento d'invarianza idraulica per mettere in sicurezza l'intera area. Constata che le previsioni di PRG non prevedono la possibilità insediativa di attività di carattere industriale.

BARISON risponde che gli elaborati grafici modificativi saranno allegati alle proposte di emendamento che saranno votate in Consiglio Comunale e che la destinazione urbanistica dietro il distributore è quella prevista dal PRG vigente, ovvero Direzionale / Ricettivo. Precisa che l'edificio 1 ha una superficie di pavimento di circa 698 mq e ha come

destinazione D1 (Pubblici esercizi) mentre l'edificio 2 ha una superficie di pavimento di circa 1566 mq con destinazione D1 (Pubblici Esercizi), D2 (Servizi di riparazione, privati alla persona e all'abitazione), E1 (Alberghi – Pensioni) e E2 (Motels).

Alle ore 15.55 escono i consiglieri Cesare Campa e Giuseppe Toso; entra il consigliere Giorgio Reato.

LAZZARO interviene sulla soluzione progettuale delle valvole di non ritorno per l'invarianza idraulica, suggerendo che la dimensione del tubo per le acque meteoriche sia di diametro da 1 mt. invece dell'attuale previsione di 70 cm.

BARISON risponde che le soluzioni progettuali per la tenuta dell'impianto fognario sono fatte con valutazioni da parte dei tecnici competenti e degli enti preposti al rilascio dei relativi nulla osta.

CAPOGROSSO interviene in merito alle destinazioni d'uso ammesse per la scheda D7.b – 2.2 relativa al Piano di Lottizzazione.

BARISON risponde che tali previsioni sono quelle previste dal PRG per la Terraferma.

CAPOGROSSO argomenta in merito alla previsione di parcheggi pubblici e privati, e al relativo reperimento dei relativi standard all'interno della fascia di rispetto stradale con il chiarimento fornito dalla società CAV in merito all'eventuale necessità di utilizzo di parte dell'area. Ricorda che in passato il Consiglio Comunale ha approvato i Piani di Recupero di Iniziativa Privata DRU n. 3 e n. 13 in Via Santa Maria Goretti prevedendo delle specifiche diverse recepite nella stessa convenzione.

BARISON condivide la possibilità/necessità di presentare un emendamento al fine della realizzazione dei parcheggi sulle aree a standard così come approvato dal Consiglio Comunale per le deliberazioni citate.

CAPOGROSSO interviene sulle Norme Tecniche di Attuazione all'art. 6.5 in merito al recepimento degli indirizzi del "Progetto Ambientale" e sulla previsione delle alberature lungo Via A. Ceccherini con la scelta dell'essenza scelta a foglia caduca.

BARISON precisa che prima del rilascio della DIA, gli uffici acquisiranno il parere di competenza del verde pubblico del Comune di Venezia.

CAPOGROSSO in riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione, segnala che l'art. 6.7 prevede che sia garantita la dotazione di parcheggi nella misura di 1 mq. Ogni 10 mc., e chiede se viene rispettata la norma in considerazione che parte degli stessi sarà realizzato nella fascia di rispetto stradale.

BARISON risponde che gli uffici hanno verificato il rispetto della Legge per la dotazione di standard parcheggi.

CAPOGROSSO segnala in riferimento all'art. 7 delle N.T.A. che sia lo standard a parcheggio che la viabilità è tutta asservita ad uso pubblico, e che una parte della viabilità, come da tavola 3 allegata alla proposta di deliberazione, viene considerata come standard a parcheggio. Argomenta sulla distinzione tra viabilità a parcheggio e quella di transito, domandando se esistono altre eventuali superfici da poter monetizzare. Continua avvertendo che nella tavola 4 il relativo passaggio pedonale è previsto in prossimità dello svincolo di entrata per il Piano di Lottizzazione.

BARISON risponde che il passaggio pedonale evidenziato è quello che è attualmente realizzato in Via A. Ceccherini.

Alle ore 16.10 esce il consigliere Luigi Giordani.

CAPOGROSSO segnala che nell'art. 10 delle N.T.A. (Caratteristiche architettoniche dei manufatti edilizi) non sono previste norme per il massimo contenimento dei consumi energetici; interviene sulla lettera di Veritas allegata alle N.T.A. dove si esprime parere favorevole alla condizione che vengano definite le competenze manutentive dei collettori fognari e sulla lettera dell'area Energia ed Impianti del Comune di Venezia sui 3 nuovi punti luce in cessione all'Amministrazione Comunale, chiedendo di valutare la possibilità di installare luci a led così come previsto dalla recente deliberazione del Consiglio Comunale in tema di risparmio energetico. Argomenta in merito alla tavola nr. 31 (Planimetria segnaletica stradale) in riferimento alla previsione di spartitraffico per distinguere la viabilità di servizio alla futura pompa di benzina da quella per gli altri lotti. Interviene sullo schema di convenzione allegato alla proposta di deliberazione all'art. 4 (Esecuzione delle opere di urbanizzazione) segnalando l'opportunità di inserire una planimetria specifica della tipologia di intervento previsto che verrà realizzato dalla ditta proponente; sull'art. 7 (Prescrizioni in materia di assetto idrogeologico del territorio) ritiene che sia da citare le prescrizioni della società CAV S.p.A. sulla fascia di rispetto e il progetto per l'invarianza idraulica presentato; sull'art. 11 (Collaudo delle opere di urbanizzazione) ritiene che sia da stralciare la previsione del comma 5 relativa alla possibilità di collaudare le opere di urbanizzazione per parti autonome e funzionali.

MICELLI invita i consiglieri comunali che volessero presentare emendamenti alla proposta di deliberazione, di farli pervenire agli uffici competenti al fine di una loro valutazione ed eventuale accorpamento nell'emendamento che la

Giunta Comunale presenterà in sostituzione delle 3 proposte di emendamento discusse in Commissione.

CAPOGROSSO in considerazione dell'esame e della discussione avuta in Commissione in merito al Piano di Lottizzazione, propone di licenziare la proposta di deliberazione in discussione per il Consiglio Comunale. La commissione concorda.

Alle ore 16.25, il Presidente della V Commissione Consiliare, Giampietro Capogrosso, in assenza di altre richieste d'intervento ed esaurito l'ordine del giorno, dichiara chiusa la seduta.