



Verbale per seduta del 14-05-2007 ore 15:30

CONSIGLIO COMUNALE
V COMMISSIONE

Consiglieri componenti la Commissione: Paolino D'Anna, Giuseppe Toso, Giampietro Capogrosso, Carlo Pagan, Valerio Lastrucci, Tobia Bressanello, Patrizio Berengo, Giovanni Salviato, Franco Ferrari, Fabio Muscardin, Michele Mognato, Roberto Turetta, Giorgio Reato, Danilo Corrà, Fabio Toffanin, Felice Casson, Diego Turchetto, Ezio Oliboni, Giacomo Guzzo, Giuseppe Caccia, Michele Zuin, Saverio Centenaro, Antonio Cavaliere, Raffaele Speranzon, Alfonso Saetta, Alberto Mazzonetto, Sebastiano Bonzio.

Consiglieri presenti: Paolino D'Anna, Giuseppe Toso, Giampietro Capogrosso, Carlo Pagan, Patrizio Berengo, Roberto Turetta, Diego Turchetto, Ezio Oliboni, Giacomo Guzzo, Saverio Centenaro, Alberto Mazzonetto, Sebastiano Bonzio, Claudio Borghello (sostituisce Tobia Bressanello).

Altri presenti: Assessore Gianfranco Vecchiato, Funzionario Luca Barison.

Ordine del giorno seduta

1. Esame della proposta di deliberazione P.D. 66 del 11.1.07 – Approvazione del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata ricomprendente le C2RS n. 29.1 e 29.2 in via Brendole – località Gazzera
2. Esame della proposta di deliberazione P.D. 535 del 9.2.07 – Approvazione del Programma di Coordinamento Preventivo (P.C.P.) relativo all'ambito destinato a Z.T.O. di tipo "C2 – sottozona C2RS n. 101 e n. 102" in Via Etruria e via Lucania a Mestre

Verbale seduta

Alle ore 15.40 il Presidente CENTENARO, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta.

Punto 1): il piano di lottizzazione è già stato illustrato la volta precedente, è stata consegnata nel frattempo la documentazione mancante allegata alle proposte di emendamento riguardante la valutazione di compatibilità idraulica e il progetto per una piazzetta e pista ciclopedonale antistanti l'area.

CAPOGROSSO: nel parere del Consorzio di bonifica sono contenute determinate prescrizioni da attuare nella fase esecutiva che, ritiene, dovrebbero essere identificate già da ora, così come è avvenuto per la C2RS 113. Ribadisce la necessità di comprendere come si sia passati da una preesistente C2RS approvata, a questi due nuovi piani di lottizzazione, trasformando i volumi in superficie. I calcoli infatti sembrerebbero indicare un aumento della capacità edificatoria.

BARISON: chiarisce che le NTA del PRG precedente corrispondono ai dati dimensionali del PDL, tenendo conto anche del recupero degli edifici esistenti. Fa presente che non si ragiona più ormai in termini di volumi, ma bensì di superficie e che è stato ritenuto di non mettere più in gioco il piano approvato, sommando semplicemente i dati della nuova lottizzazione 29.2.

OLIBONI: chiede se si stanno approntando gli strumenti per realizzare la valutazione di impatto sanitario, all'interno del progetto "Rete città sane".

VECCHIATO: risponde: i piani dovrebbero già tenerne conto, ma i riferimenti non sono mai stati tradotti in legge, è comunque un aspetto questo che verrà sicuramente preso in considerazione in sede di PAT. Chiede di quanto sia la differenza sulle diverse interpretazioni tra volumi e superfici. Fa presente che le opere di protezione dei fossati verrebbero comunque prescritte nel momento della autorizzazione. Si sta ragionando anche sull'opportunità che queste opere possano essere realizzate nelle aree a standard, ma sono valutazioni queste che esulano dalle competenze dei Consorzi di bonifica. Anche questo aspetto verrà in ogni caso valutato in sede di PAT.

CAPOGROSSO: tiene a precisare che ha compreso le motivazioni che hanno portato alla definizione del nuovo piano, ma non le condivide.

Alle ore 16.30 esce il cons. Toso

BARISON: l'incidenza idraulica è una materia nuova, verrà al proposito effettuato un incontro con i rappresentanti dei consorzi di bonifica per definire quali opere prescrivere ai progettisti, per garantire l'invarianza idraulica.

CAPOGROSSO: dovrà essere stabilito un unico criterio che non discrimini un piano rispetto ad un altro.

CENTENARO: fa notare che la situazione di questo piano è diversa rispetto alla C2RS 113.

CAPOGROSSO: ripropone di valutare se la superficie ceduta a standard secondario possa venire riconsegnata al proprietario per realizzarvi le opere per l'invarianza idraulica; comunica che potrebbe presentare un emendamento in questo senso.

GUZZO: ritiene che questa modalità, se attuata, dovrà venire applicata per tutte le aree C2RS.

VECCHIATO: dalla lettura del parere del Consorzio si evidenzia la necessità che negli spazi degli invasi sia precluso l'uso pubblico.

CAPOGROSSO: suggerisce di utilizzare il sottosuolo del piazzale antistante l'area, già lastricato.

GUZZO: fa notare i costi aggiuntivi che dovrà sopportare il proprietario per realizzare queste opere.

VECCHIATO: precisa che queste opere non potranno essere scomutate dagli oneri di urbanizzazione in quanto opere obbligatorie. L'acqua raccolta dovrà defluire naturalmente. Condivide la proposta del cons. Capogrosso che garantirebbe di lasciare inalterato lo spazio destinato a verde pubblico.

CENTENARO: il punto 1) viene inviato in Consiglio Comunale con discussione, con i due emendamenti dell'Assessore, uno dei quali verrà integrato con le prescrizioni proposte dal cons. Capogrosso.

Ore 16.40

BARISON punto 2): illustra il Piano di Coordinamento Preventivo, il parere della Municipalità e le relative controdeduzioni.

TURETTA R.: fa notare che per accogliere alcune delle richieste della Municipalità è necessario un emendamento di Giunta e che la pista ciclabile è per ora di difficile programmazione.

CAPOGROSSO: chiede se l'area del demanio indisponibile della C2RS 102 non vada a costituire una variazione della C2RS superiore al 10% e come tale si debba procedere ad una conseguente riparametrazione. Ritiene che i proprietari degli altri mappali non dovrebbero fare nulla in quanto gli stessi sono riferiti all'area demaniale e quindi totalmente separati dal piano nonché indisponibili. Chiede pertanto se non sia il caso di riformulare la C2RS 102. Lo spostamento delle edificazioni della C2RS 101 fa cadere le motivazioni del PCP? E' questa una zona nella quale parrebbe poco utile prevedere esercizi commerciali, tuttavia il mantenimento eventuale di una quota di terziario potrebbe essere accolto, parzialmente, nella C2RS 102, nell'edificio che fronteggia la strada. Vi sono poi dei ritagli di mappale lungo la perimetrazione del Rio cimetto di difficile comprensione, che andrebbero forse ridefiniti. Fa notare che la riparametrazione dell'area C2RS non risulterebbe corretta se si dovessero scorporare anche tutti i mappali contermini che non si riferiscono propriamente alla lottizzazione. Chiede poi in base a quale criterio vengono stabilite le superfici edificabili nei piani di lottizzazione rispetto alle superfici territoriali.

CENTENARO: tenendo conto della particolarità del fatto che si sta esaminando un PCP, che consente quindi di ragionare per tempo riguardo alla possibilità di applicare l'art. 17.3 delle NTA, propone di chiarire da subito quale scelta fare, senza doverla affrontare poi con i piani di lottizzazione.

CAPOGROSSO: concorda: in seguito anche al fatto che la questione non è stata ancora chiarita con l'Avvocatura Civica, ritiene opportuno identificare subito lo standard terziario più idoneo per questa area.

PAGAN: chiede se sia tecnicamente possibile trasferire tutta l'edificabilità su una delle aree.

BARISON: in questa fase, trattandosi di un PCP, non è possibile modificare i perimetri dei piani attuativi fino al 10%, ci si limita a prendere atto delle questioni emerse, i mappali non interessanti il piano verranno pertanto scorporati successivamente in sede di Piano di Lottizzazione. I mappali demaniali invece possono venire esclusi dal piano attuativo, senza che ciò incida sul limite del 10%, mentre i proprietari degli altri mappali verranno chiamati con lettera a pronunciarsi sulla partecipazione alla lottizzazione, al fine di escluderli dal piano. Il travaso dell'edificazione in una unica area era già stato ipotizzato in Municipalità e poi scartato sia per problemi tecnici che per la necessità di concordare l'operazione con la proprietà, che incontrerebbe su questo aspetto notevoli difficoltà.

CENTENARO: ritenuto opportuno quindi un approfondimento della questione relativa alla possibile trasformazione da terziario a residenza, propone il rinvio del punto 2) ad una prossima riunione.

CAPOGROSSO: sostiene che tale riunione debba verificarsi però solo dopo l'incontro con l'Avvocatura Civica su questa questione.

Alle ore 17.30 la riunione ha termine.