



## Verbale per seduta del 02-10-2007 ore 15:00

CONSIGLIO COMUNALE  
V COMMISSIONE

**Consiglieri componenti la Commissione:** Paolino D'Anna, Giuseppe Toso, Giampietro Capogrosso, Carlo Pagan, Valerio Lastrucci, Claudio Borghello, Tobia Bressanello, Patrizio Berengo, Giovanni Salviato, Franco Ferrari, 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, Valerio Lastrucci, Claudio Borghello, Tobia Bressanello, Patrizio Berengo, Diego Turchetto, Ezio Oliboni, Giacomo Guzzo, Saverio Centenaro, Alberto Mazzonetto, Sebastiano Bonzio.

**Altri presenti:** Assessore Gianfranco Vecchiato, Direttore Giovanni Battista Rudatis, Funzionario Giorgio De Vettor. Torcinovich e Boldrin (Municipalità), Antinori (LIPU).

### Ordine del giorno seduta

1. Esame della proposta di deliberazione P.D. 1480 del 19.4.07 – Determinazione sull'esito del procedimento di approvazione del Piano di Lottizzazione in località Alberoni – Lido in adempimento della sentenza n. 1840/05 del T.A.R. del Veneto
2. Esame della proposta di deliberazione P.D. 1491 del 19.4.07 - - Rideterminazione sulla proposta di modifica alla V.PRG per l'isola del Lido, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, relativa all'area denominata "lungolaguna alberoni", in adempimento della sentenza n. 1840/05 del T.A.R. del Veneto
3. Esame della proposta di deliberazione P.D. 2300 del 8.6.07 – Integrazioni all'art. 13 della VPRG per la Città Antica. Adozione della variante normativa ai sensi dell'art. 48, comma 1, della L.R. 11/2004

### Verbale seduta

Alle ore 15.15 il Presidente CENTENARO, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta.

CENTENARO: sui punti 1) e 2) attendevano comunicazioni da parte dell'Assessore in merito alla disponibilità da parte della proprietà ad accettare determinate condizioni.

MAZZONETTO: fa presente di aver chiesto un incontro urgente in Commissione sulla questione dell'area Muner a Cannaregio.

CENTENARO: assicura sulla disponibilità ad effettuare l'incontro quanto prima.

VECCHIATO: comunica che è stata effettuata una verifica in seguito ad una segnalazione della Provincia sulla perimetrazione dell'"oasi di protezione faunistico venatoria", rilevando che non vi è una influenza diretta sull'area. Tutti i privati proprietari hanno sottoscritto un documento (che viene consegnato), che contiene sette punti di condizione per l'applicazione dell'accordo. Ne dà lettura.

CAPOGROSSO: chiede un chiarimento lessicale sul punto 7.

MAZZONETTO: chiede: quali siano le norme procedurali della VINCA e i suoi presupposti; se siano stati effettuati studi sul rischio di esondazione.

OLIBONI: non vede più il riferimento agli alloggi riservati ai residenti.

LASTRUCCHI: ricorda che la richiesta riguardava la previsione di alcuni appartamenti ad uso turistico. Chiede maggiore chiarezza nella esposizione dei piani.

BERENGO: ritiene che l'intervento dovrebbe andare a beneficio dei lidensi.

CENTENARO: ricorda che i sette punti dell'accordo sono quelli concordati a suo tempo in Commissione. Non si è mai

parlato di social housing, ma solo di una metratura di alloggi che incontri le esigenze dei residenti al Lido.

DE VETTOR: risponde: la VINCA è sempre richiesta sulle aree contigue alle aree SIC, si tratterà in questo caso di una "relazione di screening", che valuterà se sarà necessaria una VINCA vera e propria.

BONZIO: sostiene la necessità che venga effettuata la VINCA, è questo un aspetto sul quale è bene fare chiarezza.

RUDATIS: chiarisce il procedimento della VINCA, la cui valutazione è in capo all'Assessorato all'Ambiente (l'Osservatorio della Laguna), su richiesta dei privati e dei progettisti.

DE VETTOR: la compatibilità idraulica è prescritta in sede di PRG, in questo caso il PRG è stato approvato prima che la legge imponesse tale obbligo e per ora quindi non sarebbe prevista, se non sarà poi la Regione in fase di approvazione a richiederla.

RUDATIS: precisa che l'atto di indirizzo della Giunta su questo aspetto riguarda l'invarianza idraulica, che verrà poi effettuata in sede di piano attuativo.

LASTRUCCI: fa notare che nella sentenza del TAR si afferma che la relazione dell'Osservatorio Naturalistico difetta di motivazioni.

BONZIO: chiede all'Assessore riguardo alla possibilità di aree alternative.

VECCHIATO: da una verifica effettuata con l'Assessorato Casa e Patrimonio non risultano esserci aree disponibili.

CENTENARO: chiede se questo documento prodotto dai privati andrà a fare parte integrante della deliberazione.

RUDATIS: no, è un impegno che garantisce il superamento del contenzioso pendente, i suoi contenuti però verranno tradotti in un emendamento di modifica alla deliberazione.

VECCHIATO: precisa che l'Amministrazione non ritirerà il ricorso pendente al Consiglio di Stato fino a che le questioni in corso non saranno tutte definite.

RUDATIS: assicura che durante il percorso che si sta attuando il Consiglio di Stato non si pronuncerà.

CENTENARO: propone l'invio del punto 1) in Consiglio Comunale con discussione. La Commissione approva.

Ore 15.50

ANTINORI (LIPU): la sentenza del TAR si basa sulla relazione di un professionista che a lui risulta non essere minimamente competente in materia naturalistica e si chiede pertanto come mai il Comune di Venezia non abbia pensato di ricorrere su questo aspetto. Anche questa area, pur non essendo riconosciuta SIC, è importante dal punto di vista naturalistico. Il compromesso trovato appare favorevole alla proprietà e poco all'interesse pubblico. Sostiene che la continua cementificazione del territorio porterà al prosciugamento delle falde freatiche del Lido. Bisognerebbe quindi scongiurare l'approvazione anche dei più piccoli interventi edilizi.

LASTRUCCI: ricorda che l'Associazione LIPU poteva fare osservazioni al piano a tempo debito. Concorda sul fatto che, se nel corso dei lavori si rileva che una area di particolare interesse va salvaguardata, si pensi alla sua tutela, ma in questo caso i privati vanno rifiutati i danni che ne riceverebbero per la mancata realizzazione delle opere, anche eventualmente con un nuovo credito edilizio, senza fargli pagare le conseguenze di una scelta dell'Amministrazione.

CAPOGROSSO: invita a far tesoro di queste riflessioni in vista della predisposizione del PAT. Ci si trova oggi purtroppo di fronte ad una previsione di PRG, che va rispettata. Va segnalato poi l'accoglimento da parte della proprietà delle richieste formulate dalla Commissione, per cui non resta altro che procedere alla approvazione del provvedimento.

BONZIO: a suo parere l'appello lanciato dalla LIPU va comunque colto. I costi che la collettività subirà per effetto dell'impatto delle nuove edificazioni vanno messi nel conto in termini di risarcimento. Rimano fortemente perplessi sull'operazione e chiede ancora se vi sia spazio per rigettarla.

MAZZONETTO: personalmente non si ritiene in grado di valutare le competenze del tecnico nominato dalla Regione, ma fa notare che lo stesso ha partecipato a numerosi progetti in Provincia. Sostiene che gli indennizzi da rifondere alla collettività impongano ora un diverso approccio pianificatori del territorio del Lido.

CENTENARO. Chiede ai tecnici di anticipare via e-mail il testo dell'emendamento ai consiglieri.

VECCHIATO: le considerazioni di fondo del rappresentante della LIPU sono condivisibili. Assicura che tutti i futuri piani come questo verranno valutati con attenzione.

CENTENARO: propone l'invio del punto 2) in Consiglio Comunale con discussione. La Commissione approva.

BONZIO: precisa e sottolinea che la valutazione sulle competenze del professionista nominato dalla Regione riguardava esclusivamente le competenze naturalistiche. L'area da un occhio inesperto può infatti sembrare semplicemente degradata, mentre invece presenta un elevato interesse naturalistico e ambientale.

LASTRUCCI: ritiene che le affermazioni sulla qualità professionale delle persone effettuate in una sede ufficiale come è la Commissione, hanno la loro importanza e devono essere pesate, perché potrebbero risultare offensive. A suo avviso andrebbero comunicate al diretto interessato.

Ore 16.20

DE VETTOR: Punto 3): illustra il provvedimento di variante normativa, le cui finalità sono di limitare i possibili danni derivanti dalla realizzazione degli impianti di carattere igienico nel Centro Storico.

OLIBONI: chiede quali siano le tipologie edilizie esentate dal provvedimento.

RUDATIS: sono quelle più grandi, come ad esempio i palazzi a salone centrale, ecc. per le quali pare possibile consentire un numero maggiore di servizi.

LASTRUCCI: il limite va letto fino a 200 mq.. Gli appartamenti strutturati su più piano vengono però di fatto limitati, mentre andrebbero previste delle specifiche "per piano" e non riferendosi al complesso dell'unità edilizia.

VECCHIATO: il motivo per cui si è pensato a questo provvedimento è legato alla necessità di agire velocemente sulla regolarizzazione del fenomeno di proliferazione delle attività extralberghiere a Venezia, a scapito della residenza.

LASTRUCCI: fa presente che ormai i grandi alberghi hanno già fatto i loro giochi e con questo provvedimento andiamo invece a limitare i piccoli proprietari.

MAZZONETTO: ritiene che vi possano essere altri criteri per regolare il fenomeno extralberghiero, così si va ad incidere sulla realtà abitativa e sui diritti del privato. Propone una limitazione a massimo due bagni ogni 100 mq. Chiede cosa succede nel caso di altezze delle abitazioni inferiori al consentito.

RUDATIS: questo provvedimento è stato pensato per evitare lo sfascio della composizione degli edifici nel Centro storico. Precisa che il provvedimento non si applica per le abitazioni con altezze inferiori purché siano esistenti, vale solo per i nuovi interventi.

MAZZONETTO: chiede che venga riconsiderata la questione poiché sostiene debba essere garantita per le abitazioni veneziane la possibilità ad esempio di ospitare figli o altri parenti.

CAPOGROSSO: si dispiacerebbe che queste decisioni prendessero spunto da motivazioni e da considerazioni diverse da quelle esposte. Trova sia importante chiarire la differenza tra unità edilizie e unità immobiliari (edificio strutturalmente caratterizzato — singole unità all'interno dell'unità edilizia). Elenca poi una serie di richieste di chiarimenti/modifiche al testo normativo:

art. 13.1 a — completare la frase con "sottostante la copertura dei coppi", per evitare possibili sostituzioni della copertura;

art. 13.7 d — la parola "e probabile" andrebbe in neretto; le "ragioni di carattere tecnico adeguatamente motivate" lo lasciano perplesso, propone di stralciare questo riferimento, prevedendo eventualmente una eccezione per chi possiede solo una falda; è perplesso anche sugli impianti generali le cui tubazioni devono trovare alloggiamento sottotraccia e né in facciata a vista, è una norma tecnicamente difficile da comprendere;

art. 13.13 — lucernari: più del 5% significa non assegnare un limite massimo, propone max 1/7 della superficie;

art. 13.16 — riportare le finalità anche nell'altra parte; specificare "per uso abitativo"; perplessità sul termine "anche derivate" e sulla definizione di cosa si intende per "unità abitative in Comune di Venezia"; trovare un limite per la taglia di residenzialità prevalente a Venezia in cui realizzare un doppio servizio potrebbe essere difficile; sostituire "esigenze formali" con "per adempiere alla normativa di legge".

Chiede infine se ci si è resi conto che le fosse biologiche potrebbero non essere adeguate per le strutture inferiori ai 50 mq.

CENTENARO: il provvedimento va letto nella logica di regolamentare l'attività degli affittacamere, però così facendo si rischia di limitare anche la residenza, penalizzando proprio quelle categorie di abitanti che potrebbero necessitare di un servizio igienico in più.

PAGAN: è favorevole alle finalità generali della deliberazione. Propone di: consentire specificandolo, l'uso del coppo storico; che l'isolamento avvenga al di sotto del coppo; che l'utilizzo dei pluviali sia in rame o in cotto; porre attenzione poiché nelle grandi superfici si potrebbero così realizzare molteplici servizi.

DE VETTOR: il provvedimento limita solo indirettamente la realizzazione di strutture ricettive. Concorda che la norma vada comunque meglio specificata.

LASTRUCCI: a suo avviso il problema è a monte, in quanto è stato consentito l'uso turistico sul residenziale, questione questa che andrebbe rivista modificando anche catastalmente la normativa regionale, che crea tale confusione.

BERENGO: pare di capire quindi che questo provvedimento non porterà nessun cambiamento sul fronte delle ristrutturazioni a fini ricettivi.

DE VETTOR: è una normativa rivolta alla tutela delle edificazioni murarie.

VECCHIATO: comunica che su questo argomento sono stati effettuati alcuni passaggi con la Regione, con la quale si è constatato l'impotenza ad intervenire, poiché una modifica normativa specifica per Venezia aprirebbe troppi fronti su altre realtà cittadine.

CENTENARO: propone il rinvio del punto 3) ad un'altra riunione. La Commissione approva.

Alle ore 17.45 la riunione ha termine.