



## Verbale per seduta del 22-01-2008 ore 10:00

CONSIGLIO COMUNALE  
V COMMISSIONE

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

**Consiglieri presenti:** Patrizio Berengo, Ivano Berto, Claudio Borghello, Tobia Bressanello, Giampietro Capogrosso, Paolino D'Anna, Franco Ferrari, Michele Mognato, Carlo Pagan, Fabio Toffanin, Giuseppe Toso, Roberto Turetta, Saverio Centenaro, Raffaele Speranzon, Alberto Mazzonetto, Sebastiano Bonzio, Ezio Oliboni, Giacomo Guzzo, Daniele Comerci (sostituisce Giorgio Reato).

**Altri presenti:** Assessore Urbanistica Gianfranco Vecchiato, Dirigente Urbanistica Oscar Giroto, Fuzionaria Urbanistica Valentina Bassato.

### Ordine del giorno seduta

1. Esame della proposta di deliberazione P.D. 4194 del 6.11.07 – Variante parziale al PRG per l'area in Mestre Viale S. Marco – Via Sansovino, per l'acquisizione di Villa Erizzo. Presa d'atto di non pervenute osservazioni, contestuale conferma e approvazione di schema di convenzione ad urbanizzare
2. Esame della proposta di deliberazione P.D. 4098 del 26.10.07 – Modifica del perimetro del P.d.R. di iniziativa privata riguardante un ambito territoriale tra Via G. Pepe, Via Fedeli e Via A. Costa, definito dalla scheda normativa n. 8 denominata "Fornaci Da Re", dell'allegato 3° alle N.T.A. della V.PR.G per il Centro Storico di Mestre, approvata con D.GRV del 15.7.97 n. 2572. Approvazione ai sensi del 5° comma, art. 6 delle N.T.A. della V.PR.G per il Centro Storico di Mestre.
3. Illustrazione della proposta di deliberazione P.D. 4735 del 10.12.07 – Variante parziale al PRG (art. 50, comma 4, lett. I) del L.R. 61/85) – modifiche alle NTGA e NTSA 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.
4. Illustrazione della proposta di deliberazione P.D. 4886 del 14.12.07 - Variante parziale al PRG (art. 50, comma 4, lett. I) del L.R. 61/85) – modifiche agli articoli 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, e 37 del Regolamento Edilizio Comunale, inerenti le competenze la formazione ed il funzionamento della Commissione Edilizia, 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. Adozione

### Verbale seduta

Alle ore 10.25, il Presidente della V Commissione Consiliare, Saverio Centenaro, constatata la presenza del numero legale dichiara aperta la seduta.

CENTENARO in merito alla proposta di deliberazione ricorda ai commissari, che la Municipalità di Mestre Centro esprimerà il parere di competenza giovedì p.v., ma che ha preventivamente inviato una lettera elencando le principali perplessità sulla proposta di deliberazione. Aggiunge che la Commissione di Salvaguardia ha espresso parere favorevole con delle osservazioni e prescrizioni.

BASSATO illustra la proposta di deliberazione, precisando che in seguito all'adozione avvenuta con deliberazione di Consiglio Comunale nr. 95 del 28/06/2006 e alla successiva fase di pubblicazione, non sono pervenute osservazioni. Ricorda la procedura prevista per adottare la variante parziale al PRG ai sensi dei commi 11 e 12 dell'art. 50 della ex L. 61/85. e che contestualmente viene anche approvato lo schema di convenzione ad urbanizzare.

CENTENARO chiede che vengano illustrati e spiegati il parere della Commissione di Salvaguardia e la lettera della Municipalità di Mestre Centro relativa al parere che formuleranno giovedì sera.

BASSATO precisa che in merito alle osservazioni della Commissione di Salvaguardia, gli uffici le hanno valutate come

prescrizioni che verranno recepite in fase di progetto.

GIROTTO precisa che il parere della Salvaguardia è favorevole, e che la stessa commissione ha aggiunto alcune considerazioni, che in alcuni casi saranno recepite nello strumento attrattivo successivo.

Alle ore 10.35 entrano i consiglieri Franco Ferrari e Carlo Pagan.

VECCHIATO interviene in merito alla comunicazione della Municipalità di Mestre Centro relativa al trasferimento della proprietà di una quota più significativa, ricordando che verrà ceduto al Comune di Venezia circa 120 mq restaurati mentre l'organo decentrato chiedeva la concessione di tutto il relativo piano dell'immobile vincolato. Inoltre ricorda che l'Amministrazione Comunale da questa operazione ha ricevuto anche circa il 50% in più di area ad uso pubblico e circa 90 posti auto.

BASSATO interviene sulla questione della monetizzazione dei parcheggi, sugli standard minimi dei parcheggi e sulla possibilità di lasciare destinata a verde l'area vicino a Viale San Marco, come continuità della filiera di alberi.

GIROTTO specifica in merito alla questione degli standard minimi e sulla possibilità di monetizzare i parcheggi.

VECCHIATO ricorda l'iter della proposta di deliberazione, che dopo questo ulteriore passaggio in Consiglio Comunale dovrà essere trasmessa in Regione Veneto; solo successivamente il Comune di Venezia potrà procedere all'acquisizione di Villa Erizzo.

BASSATO in merito alle osservazioni della Municipalità di Venezia sull'analisi di valutazione di compatibilità idraulica, risponde che verrà effettuata una verifica con i progettisti e dopo verrà data la relativa comunicazione di merito.

MAZZONETTO interviene sulla prescrizioni del parere della Commissione di Salvaguardia e sulle osservazioni mosse dalla Municipalità attraverso la lettera pervenuta. Chiede che ci sia un'ulteriore passaggio in commissione consiliare, con il parere della Municipalità e le eventuali novità emerse dall'incontro con i progettisti dell'opera. Interviene sulla questione relativa al parcheggio e al tragitto del TRAM in Viale San Marco, oltre alle ordinanze del Commissario Carraro sugli allagamenti che potrebbero intervenire sulla proposta di deliberazione.

CAPOGROSSO ricorda che questa proposta di deliberazione, è la conseguenza della deliberazione di Consiglio Comunale approvata 1 anno fa. Chiede che venga fornita copia della convenzione stipulata tra l'Amministrazione Comunale e i proprietari, così come viene citato nella proposta di deliberazione. Effettua alcune riflessioni sulla Valutazione di Compatibilità Idraulica anche in considerazione delle preoccupazioni sull'allacciamento al collettore di Via Bissa, alla convenzione ad urbanizzare relativamente agli articoli 10 e 12. Argomenta in merito al collaudo finale dell'opera e alla sua validità decennale.

Alle ore 11.00 entra il consigliere Michele Mognato ed esce il consigliere Paolino D'Anna.

BASSATO risponde che verrà fornita copia della convenzione firmata presso il notaio Chiarutini, e che per alcuni errori materiali di riferimento a documentazioni e/o allegati non presenti nella proposta di deliberazione, verrà formulato il relativo emendamento. Precisa che per la stesura dell'art. 10 della convenzione ad urbanizzare, era stata interpellata l'Avvocatura Civica che aveva suggerito tale formulazione.

GIROTTO interviene spiegando la questione degli scomputi dei soli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ammessi dalla normativa e non del costo di costruzione, e pertanto specifica la questione relativa alla compensazione. Interviene in merito all'art. 4 e 12 della convenzione dando i relativi chiarimenti.

CAPOGROSSO interviene in merito al caso concreto che trascorsi 10 anni dalla stipula della convenzione, le opere di urbanizzazione devono ancora essere realizzate.

GIROTTO precisa che senza il collaudo delle opere di urbanizzazione non può essere concessa l'agibilità dell'immobile.

BONZIO condivide le perplessità sollevate dal consigliere Capogrosso, e chiede che vengano forniti maggiori dati dal punto di vista patrimoniale, come ad esempio quanto verrà concesso come valore delle aree. In considerazione del fatto che la Municipalità esprimerà il parere di competenza giovedì p.v. chiede che la commissione venga riconvocata successivamente. Interviene sulle questioni relative all'intersezione con il tragitto del TRAM, dello standard a parcheggi e a verde pubblico, in riferimento al futuro parcheggio pubblico che si costruirà in Piazza Barche. Osserva che non sono previste delle prescrizioni forti in merito al materiale da utilizzare nei parcheggi, chiedendo agli uffici di valutare la possibilità di utilizzo di solo materiale drenante.

PAGAN interviene sull'art. 10 della convenzione ad urbanizzare, condividendo la richiesta di integrazione di documenti

da parte del Patrimonio, e domandando se esiste la stima del terreno. Interviene sulla questione del collaudo delle opere di urbanizzazione prima dell'agibilità ricordando la questione relativa al Comune di Venezia e la società Agrisviluppo.

BORGHELLO ritiene che la proposta di deliberazione sia importante come operazione di riqualificazione del centro di Mestre con l'acquisizione di Villa Erizzo, oltre che viene sistemata una zona degradata in Viale San Marco. Ritiene che alcune prescrizioni fatte dalla Commissione di Salvaguardia siano già previste e pertanto le ritiene superflue. Dichiaro di essere favorevole ad attendere il parere della Municipalità di Mestre Centro, ma che la proposta di deliberazione, vista la sua importanza, approdi all'approvazione del Consiglio Comunale il prima possibile.

CENTENARO interviene come consigliere comunale, ricordando che la relazione della valutazione di compatibilità idraulica era stata redatta a Novembre 2006, ovvero prima degli avvenimenti di Settembre 2007. Alla luce del fatto che i tecnici hanno affermato che le osservazioni della Municipalità di Mestre centro verranno presentate ai progettisti, chiede che venga nuovamente valutata la compatibilità idraulica, come è stato fatto in tutte le proposte di deliberazione. Interviene in merito alla questione patrimoniale sollevata da alcuni consiglieri, esprimendo le sue stesse difficoltà ad avere della documentazione quando viene richiesta come consigliere comunale.

MAZZONETTO interviene sull'art. 5 comma 2 della convenzione, segnalando che i costi degli oneri di urbanizzazione primaria devono ancora essere definiti, e che il Consiglio Comunale potrebbe approvare una convenzione "in bianco".

Alle ore 11.30 entrano i consiglieri Raffaele Speranzon, Fabio Toffanin e Roberto Turetta ed esce il consigliere Patrizio Berengo.

GIOTTO risponde alle richieste dei consiglieri comunali sulle ordinanze commissariali e sulle prescrizioni della Commissione di Salvaguardia, che verranno valutate dagli uffici, ed eventualmente inserite, integrando la convenzione, con un emendamento da parte dell'Assessore. Sull'art. 5 precisa che per sapere l'esatto importo bisogna attendere il computo metrico per determinare l'esatto valore, e questo verrà eseguito solo quando verrà stipulata la convenzione con i privati.

BASSATO aggiunge che una stima più precisa degli oneri di urbanizzazione verrà eseguita una volta che verrà presentato il progetto esecutivo, e che attualmente gli uffici hanno stimato in circa Euro 890.000. Ricorda i principali vantaggi per l'Amministrazione Comunale in seguito all'approvazione della proposta di deliberazione

GIOTTO aggiunge che come segnalato dal consigliere Capogrosso, gli uffici predisporranno un emendamento per l'inserimento all'art. 12 della dicitura "non ancora completati" ricordando comunque che i privati hanno una fideiussione a garanzia della realizzazione.

VECCHIATO esprime le sue preoccupazioni in merito ai tempi di approvazione del provvedimento, ricordando che i privati avevano iniziato questa operazione concordata con l'Amministrazione Comunale circa 2 anni fa.

CENTENARO in considerazione del fatto che giovedì p.v. la Municipalità di Mestre Centro esprimerà il suo parere di competenza sulla proposta di deliberazione, chiede alla commissione di rinviare l'esame della proposta di deliberazione alla prossima settimana. La commissione approva.

Ore 12.00 – punto 2 dell'O.d.G. – Esce il consigliere Tobia Bressanello.

GIOTTO illustra la proposta di deliberazione relativa alla modifica del perimetro del Piano di Recupero denominato "Fornaci da Re". Ricorda che l'area avrà una grossa riqualificazione in considerazione del contratto di Quartiere Altobello e la futura riqualificazione di Piazza Barche. La proposta di deliberazione attua una suddivisione dell'ambito generale in più strumenti attuativi, in modo da poter dare seguito ai diversi interventi ancora da realizzare.

Alle ore 12.10 esce il consigliere Giuseppe Toso.

CENTENARO comunica che la Municipalità di Mestre Centro ha espresso parere favorevole alla proposta di deliberazione.

MAZZONETTO interviene in merito agli interventi di recupero previsti, chiedendo se le cubature esistenti sono state modificate con la nuova proposta di deliberazione e se esiste la possibilità di nuove edificazioni invece di provvedere al restauro dei 3 manufatti esistenti. Chiede che venga fornita copia della proposta di deliberazione precedente per poter valutare cosa era previsto inizialmente. Domanda perché nella leggenda delle planimetrie è prevista la voce "edificio vincolato", e chiedendo contestualmente a quale edificio si riferisce.

CAPOGROSSO interviene sul fatto che il piano di recupero di iniziativa privata non si è concretizzato nel tempo per il venir meno della volontà dei privati, e che l'Amministrazione Comunale avrebbe potuto "meglio condizionare" la

realizzazione aumentandone l'interesse privato. Ritiene che nelle future proposte di deliberazione, bisogna fare in modo che i privati realizzino preventivamente la parte da cedere al pubblico.

GIROTTO risponde che la voce "edificio vincolato" fa riferimento alla leggenda standard prevista dal PRG per tutti i piani urbanistici. Precisa che la proposta di deliberazione non attua una modifica dal punto di vista del PRG ne vengono modificate le capacità edificatorie dei singoli immobili. Ricorda che la precedente Amministrazione Comunale aveva proceduto alla variazione di circa 15 ambiti di applicazione.

CENTENARO propone di licenziare la proposta di deliberazione in allegato A.

MAZZONETTO propone di licenziare la proposta di deliberazione in illustrazione per il Consiglio Comunale. La commissione approva.

Ore 12.25 – punto 3 dell'O.d.G.

GIROTTO illustra la proposta di deliberazione relativa alla modifica alle N.T.G.A. e N.T.S.A. che regolano gli interventi edilizi e di trasformazione del territorio della terraferma del Comune di Venezia. Precisa che con la proposta di deliberazione si modificano solo le norme e non eventualmente cambi di destinazione d'uso o indici edificatori. Ricorda l'iter di approvazione e specifica l'allegato 2 che comprende il confronto tra le norme vigenti e quelle che si propongono di modificare, segnalando l'importanza delle norme introdotte e catalogate con la lettera "C"; ricorda che il provvedimento non contempla le modifiche proposte dalla Regione Veneto.

Alle ore 12.45 esce il consigliere Raffaele Speranzon.

GUZZO chiede se nella proposta di deliberazione è stata presa in considerazione la problematica relativa alle isole ecologiche e alla distanza tra gli edifici.

GIROTTO risponde che attualmente le isole ecologiche vengono realizzate da Veritas secondo le normative di legge preposte e con i relativi limiti per la loro realizzazione. Per le nuove isole ecologiche, viene chiesto un parere preventivo in merito a Veritas prima della loro realizzazione.

CENTENARO ricorda ai componenti che la proposta di deliberazione era in illustrazione, in quanto bisogna attendere l'espressione del parere da parte delle Municipalità della terraferma del Comune di Venezia.

Ore 12.50 – punto 4 dell'O.d.G. – Entra il consigliere Paolino D'Anna.

GIROTTO illustra la proposta di deliberazione relativa alle modifiche degli articoli del Regolamento Edilizio dal nr. 29 al 39 che riguardano la formazione e il funzionamento della commissione edilizia Comunale. Specifica che la proposta di deliberazione non attua una modifica agli indici di edificabilità, alle destinazioni d'uso o alle modalità di attuazione. Ricorda che si è in scadenza della proroga concessa alla precedente commissione, e si è resa necessaria la modifica degli articoli che la riguardano prima della rielezione. Nel caso dell'elezione precisa che la proposta di deliberazione prevede che i componenti siano nominati dal Sindaco del Comune e non più dal Consiglio Comunale. Illustra due proposte di emendamento presentate dall'Assessore ad integrazione del titolo della proposta di deliberazione e per un'ulteriore proroga di 60 giorni per la commissione edilizia.

CENTENARO ricorda che, come per la precedente proposta di deliberazione, era iscritta all'ordine del giorno in illustrazione e bisogna attendere i pareri delle Municipalità per poter licenziare la proposta di deliberazione per il Consiglio Comunale

Alle ore 13.00, il Presidente della V commissione consiliare, Saverio Centenaro, in assenza di altre richieste d'intervento ed esaurito l'ordine del giorno, dichiara chiusa la seduta.