



## Verbale per seduta del 03-06-2008 ore 15:00

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, Bruno Filippini, Carlo Pagan, Giorgio Reato, Fabio Toffanin, Giuseppe Toso, Roberto Turetta, Antonio Cavaliere, Saverio Centenaro, Michele Zuin, Valerio Lastrucci, Alfonso Saetta, Felice Casson, Raffaele Speranzon, Sebastiano Bonzio, Giuseppe Caccia, Diego Turchetto, Alberto Mazzonetto, Ezio Oliboni, Giacomo Guzzo.

**Consiglieri presenti:** Patrizio Berengo, Ivano Berto, Claudio Borghello, Tobia Bressanello, Giampietro Capogrosso, Paolino D'Anna, Carlo Pagan, Giorgio Reato, Fabio Toffanin, Giuseppe Toso, Roberto Turetta, Antonio Cavaliere, Saverio Centenaro, Valerio Lastrucci, Sebastiano Bonzio, Giuseppe Caccia, Ezio Oliboni, Giacomo Guzzo, Daniele Comerci (sostituisce Franco Ferrari), Franco Conte (sostituisce Michele Zuin), Bruno Lazzaro (sostituisce Felice Casson), Fabio Muscardin (sostituisce Danilo Corrà), Vittorio Pepe (sostituisce Bruno Filippini), Giovanni Salviato (sostituisce Alfonso Saetta).

**Altri presenti:** Assessore Gianfranco Vecchiato, Assessore Enrico Mingardi, Dirigente Oscar Girotto, Funzionario Valentina Bassato, Funzionario Marino Zegna, Funzionario Luca Barison, Presidente della Municipalità di Marghera.

### Ordine del giorno seduta

1. Esame della proposta di deliberazione P.D. 4863 del 14/12/07 – Presa d'atto di non pervenute osservazioni e contestuale approvazione della Variante al PRG per la "sistemazione viabilità di via Asseggiano e marciapiedi in via Asseggiano dal centro fino a via Macello a Chirignago" (C.I.8014).
2. Esame della proposta di deliberazione P.D. 627 del 21/02/08 – Piano Particolareggiato "Area ex Alcoa" in località Porto Marghera, via dell'Elettronica. Controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione.
3. Esame della proposta di deliberazione P.D. 554 del 14/02/08 – Piano di Recupero di iniziativa privata "B/RU n. 2" in via Bissuola a Mestre – APPROVAZIONE
4. Esame della proposta di deliberazione P.D. 4735 del 10.12.07 – Variante parziale al PRG (art. 50, comma 4, lett. l) 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.

### Verbale seduta

Alle ore 15.15 il presidente Centenaro, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta.

CENTENARO: legge il primo punto all'ordine del giorno e fa presente che il parere della CDS è favorevole con una raccomandazione.

ROSSATO: spiega la richiesta della CDS è già stata valutata e verrà inserita nella parte progettuale.

CENTENARO: dichiara che nella P.D. verranno aggiunti il parere della CDS e la controdeduzione e verrà presentato un emendamento che accoglie la controdeduzione. Chiede se la proposta di delibera può essere licenziata ed inviata al consiglio comunale per la discussione. La commissione approva.

Ore 15.25: 2° punto all'ordine del giorno

Alle ore 15.25 esce il consigliere D'Anna.

CENTENARO: dichiara che si può passare al secondo punto all'ordine del giorno; ricorda che è già stato illustrato e che mancavano le controdeduzioni al parere della Municipalità la quale dava delle raccomandazioni.

ZEGNA: ricorda il contenuto del parere della Municipalità e legge le controdeduzioni dandone breve spiegazione.

CAPOGROSSO: dichiara di apprezzare il lavoro svolto per effettuare le controdeduzioni. Tuttavia ricorda che nella

precedente commissione si era contemplato, e gli sembrava che ci fosse accordo, che si poteva mantenere, se non realizzare un sedime ferroviario.

ZEGNA: uno dei problemi del trasporto ferroviario, spiega, è dato dai costi in quanto il nolo è altissimo e quindi non è concorrenziale col trasporto su gomma e questo è sostenuto anche dalla Direzione Mobilità. Fa presente che un altro problema è connesso con la distribuzione dell'area; il tronco ferroviario avrebbe bisogno di un ampio raggio di curvatura che non è realizzabile perché si andrebbe a tagliare una parte dei lotti.

CACCIA: ritiene che siano poco opportune le considerazioni relative agli aspetti economici e che questo vada anche ad incidere sulle NTA del trasporto ferroviario. Ritiene che si dovrebbe lasciare aperta la possibilità all'investitore di attuare o meno il tronco ferroviario.

ZEGNA: precisa che imporre il tronco ferroviario non sarebbe opportuno.

LASTRUCCI: precisa che a Nord c'è una banchina e chiede se è servita. Ritiene che non sia servita.

TURETTA: ritiene che lasciare la possibilità aperta all'investitore di scegliere invece di subire l'imposizione sia la cosa più opportuna senza nulla togliere alla responsabilità politica.

CENTENARO: chiede all'assessore se intende lasciare l'emendamento così come formulato cioè non prescrittivo o se intende modificarlo.

VECCHIATO: interviene in merito ai costi dei trasporti. Fa alcune considerazioni in merito allo sviluppo dell'area e alla collocazione della ROVECO che non intende utilizzare la ferrovia. Ritiene che sarebbe opportuno il binario rimanesse collegato alla rete più in generale e precisa di voler mantenere il progetto così come era stato presentato anche per non nuocere allo sviluppo del progetto.

Alle 15.50 esce il consigliere Toso.

LASTRUCCI: dichiara di non riuscire a cogliere il collegamento pianificatorio con questo piano attuativo. Le aree hanno una possibilità di interscambio modale ma non c'è collegamento.

VECCHIATO: risponde che il discorso del consigliere Lastrucci è corretto ma non è questo piano che se ne può occupare perché si sta parlando di un territorio al di fuori del piano.

ZEGNA: è d'accordo sul fatto che la banchina a nord dovrebbe essere servita dalla rete ferroviaria ma ribadisce che non è questo piano che se ne può occupare. Precisa che se viene imposto la realizzazione del tronco ferroviario essendo un piano di iniziativa pubblica si deve procedere ad esproprio ed è il comune che deve realizzarlo.

LASTRUCCI: dichiara di non avere obiezioni in merito agli aspetti tecnici dell'istruttoria ma ritiene che ci sia un vuoto politico relativamente alla pianificazione strategica ed è nelle sedi politiche, quindi anche di commissione, che se ne deve discutere. In questo modo si è costretti a votare dei provvedimenti che non sono stati pianificati precedentemente e si è costretti delle forme di ripiego.

VECCHIATO: ritiene che siano questioni che devono maggiormente essere poste all'assessore alla Mobilità in quanto da parte sua si trova d'accordo su quanto affermato. Precisa che si può aprire un capitolo sulla viabilità su gomma e su ferro su tutta l'area ma questo non può essere inserito in questa proposta di delibera.

CAPOGROSSO: ricorda di aver chiesto, nella precedente commissione, di poter individuare il lotto di proprietà di Veritas e quindi rinnova tale richiesta. Fa notare che quattro mappali sono di proprietà del demanio delle acque e chiede se sono stati trasferiti a qualche altro soggetto. Rinnova le altre richieste presentate la volta precedente e cioè quelle relative alla pista ciclopedonale interna e alla invarianza idraulica (fossato dove devono esser scaricate le acque).

ZEGNA: spiega quali sono i lotti di proprietà di Veritas utilizzando le planimetrie.

CAPOGROSSO: chiede se Veritas è proprietaria di un lotto soltanto.

ZEGNA: afferma che quando il piano è stato adottato la proprietà di Veritas incideva su più lotti e non per la totalità ma, fa presente, che in seguito i consorziati possono liberamente cambiare le proprietà e variare le quote.

CAPOGROSSO: pone alcuni acquisiti in merito al demanio marittimo.

ZEGNA: indica i lotti del demanio marittimo e spiega che fino al 2004 non ci sono state variazioni di proprietà.

GIROTTO: sostiene che il demanio non può alienare e quindi non poteva partecipare alla divisione dell'insieme. Precisa che si passerà attraverso concessione del demanio per poter utilizzare le sue proprietà.

CAPOGROSSO: chiede cosa succede se il demanio non concede le concessioni.

VECCHIATO: risponde che questo aspetto verrà verificato.

Alle 16.10 esce il consigliere Muscardin.

ZEGNA: precisa che in merito all'invarianza idraulica questa non era ancora prevista quando il piano è stato adottato e nel periodo intercorso tra adozione ed approvazione è stata prodotta ed è stata trasmessa alla CDS che ha espresso parere favorevole.

CAPOGROSSO: chiede se la documentazione è allegata al piano.

CENTENARO: ritiene che le assicurazioni del tecnico relativamente alla certificazione di invarianza idraulica acquisita debbano assicurare i consiglieri. Chiede ai tecnici che sia consegnata al consigliere Capogrosso una copia della valutazione di compatibilità idraulica.

CAPOGROSSO: chiede se sulla pista ciclopedonale interna può essere l'assessore a presentare un emendamento o se deve procedere egli stesso qualora l'assessore non avesse questa volontà.

GIROTTO: rileva che sembra esserci lo spazio per la pista ciclopedonale.

VECCHIATO: precisa che sarebbe necessario comprendere con quali altre piste si può collegare questa pista ciclopedonale.

CAPOGROSSO: fa notare che ci trova nella zona attigua al Vallone Moranzani e pertanto in futuro la pista potrebbe avere un significato rilevante.

CENTENARO: invita i tecnici a fare le opportune valutazioni sulla proposta del consigliere Capogrosso ed eventualmente presentare un emendamento.

CENTENARO: dichiara che proposta di delibera può essere inviata in consiglio comunale per la discussione.

LASTRUCCI: chiede se risulta prassi che i progetti di iniziativa pubblica possono avere la valutazione di invarianza idraulica prima del permesso di costruire e non al momento dell'approvazione del piano attuativo.

GIROTTO: afferma che è prassi solo dove ci sono interventi particolari e nel caso di interventi privati questa prassi non è mai stata applicata. Precisa che in questo caso l'iter era stato interrotto e chiesto la documentazione integrativa.

Ore 16.25 : terzo punto all'ordine del giorno

CENTENARO: fa presente che l'argomento al terzo punto è già stato discusso e chiede se ci sono richieste di approfondimenti da parte dei consiglieri.

BARISON: illustra le planimetrie. Spiega che è stato recepito il parere della Mobilità e fatte le verifiche sulla richiesta della Municipalità di allargare in maniera uniforme la strada a 7,5 metri. Spiega che è possibile adeguare il tratto di Via Sforza a 7 metri e in questo modo il marciapiede gira attorno alla cabina senza pericolosità. Spiega che con la Mobilità si è concordato di invertire la rampa dell'interrato. Legge il nuovo emendamento redatto a questo scopo (larghezza a 7 metri e rampa).

CAPOGROSSO: evidenzia che l'intervento dell'architetto Barison relativamente alla rampa era già stato anticipato la volta scorsa. Chiede se la Direzione si è mossa nei confronti del progettista per giungere ad una omogeneizzazione degli standard. Chiede se in merito ai 2000 mq convertiti da terziario a residenziale si è convenuto di individuare un accordo col privato in modo tale che vi possa essere adeguata motivazione da parte del consiglio comunale nell'autorizzare la conversione con le eventuali modalità già proposte nella precedente seduta e cioè un convenzionamento oppure il social housing,

BARISON: risponde che non è nella volontà del proponente quella di rinunciare ai 2000 mq di residenziale e nemmeno quella di omogeneizzare lo standard a verde e a parcheggio.

CAPOGROSSO: dichiara che se la proposta di delibera rimanesse con l'attuale progetto, da parte sua non sarebbe approvata.

**LASTRUCCI:** esorta a rivedere l'iter dei progetti in quanto l'eventualità che vengano bocciati i progetti dopo che è stato realizzata tutta questa mole di lavoro ha dei costi ingenti per il proponente e un impegno di tempo anche per l'amministrazione.

**CENTENARO:** sottolinea che a questo punto del lavoro, certamente è stato effettuato il lavoro istruttorio, ma alla base esiste anche l'approvazione da parte dell'assessore proponente. Sottolinea questo, in relazione all'atteggiamento che i consiglieri assumeranno sul cambio da terziario a residenziale, quando saranno all'esame altri provvedimenti come, per esempio, il piano particolareggiato del Terraglio. Rileva che questo piano di recupero fa parte di un progetto più ampio approvato con il PRG e quindi non condivide il fatto di cambiare il progetto a questo punto. Osserva che diversi piani presentati da parte dell'assessore Vecchiato sono messi in discussione da parte della maggioranza. Ritiene che debbano essere fissate regole chiare per tutti ed in tutte le situazioni in modo da permettere a tutti i soggetti di presentare le osservazioni; per esempio, in fase di adozione del piano AEV Terraglio è stata fatta una preillustrazione ma nessuno, nemmeno le forze politiche, ha presentato osservazioni.

Alle 16.45 escono i consiglieri Caccia e Toffanin.

**REATO:** ritiene che cosa diversa è il cambio di destinazione d'uso dalla cessione della proprietà. Si dichiara d'accordo con la volontà del consigliere Capogrosso di realizzare abitazioni in social housing.

**CAPOGROSSO:** ricorda i motivi che lo hanno indotto a presentare i quesiti posti poc'anzi e la volta scorsa (omogeneizzazione standard per evitare "privatizzazione" del parcheggio, conversione da terziario a residenziale con convenzione affinché il consiglio comunale possa dare adeguata motivazione alla conversione stessa e quantità di acqua da immettere nella rete idrografica).

**PAGAN:** ritiene che in parte le osservazioni del consigliere Centenaro siano condivisibili in quanto ereditiamo la classificazione dell'area dal consiglio comunale precedente ma il solo fatto che l'area è classificata come B/RU significa che è destinata a ristrutturazione urbanistica. Ritiene che questo però non sia un intervento di ristrutturazione urbanistica. Sottolinea che con la L.R. 11 auspica che si ragioni secondo piani e non a piccoli appezzamenti valutando il territorio su aree estese; le valutazioni fin qui poste sono quindi opportune.

Alle 17.00 esce il consigliere Lastrucci.

**BARISON:** fa presente che il proponente aveva condotto un'indagine per verificare se nella zona fosse richiesta un'attività commerciale; l'unica richiesta era per un'attività da 2000 mq, ma secondo le limitazioni della legge sul commercio, questo non è possibile e si sarebbe dovuto realizzarne due da 1000 mq. Con questi parametri non suscitava interesse da parte di alcun soggetto.

**CAPOGROSSO:** fa presente che non c'è l'obbligo di convertire 2000 mq ma che si possono convertire anche quantità intermedie tra 0 (zero) e 2000 mq.

**GIROTTO:** rileva che negli anni '70 all'interno di un edificio di edilizia convenzionata nelle vicinanze è stato realizzato un edificio con destinazione terziaria che non è mai stato utilizzato con quelle funzioni.

**VECCHIATO:** osserva che i piani di recupero sono così perchè sono zone in cui è necessario riqualificare. Ricorda che i PdR non sono stati molti in questi ultimi anni anche se il nostro territorio ne avrebbe bisogno. Fa presente che vi è una tendenza nell'ultimo periodo, per esempio ciò è stato realizzato a Firenze, di costruire inserendo abitazioni in vendita e una parte obbligatoriamente in affitto quando al privato vengono concesse certe cubature. Dato che il PdR deve arrivare a compimento attraverso DIA, chiede di avere un ritorno relativamente alla qualità dell'intervento. Precisa che i progetti che richiedono la DIA non passano attraverso la valutazione della commissione edilizia ma in questo caso si potrebbe fare una disposizione del Dirigente per farlo esaminare dalla commissione edilizia.

**CENTENARO:** afferma che ci si è sempre spinti per favorire i tipi di intervento attraverso una DIA; trova giusto questa modalità e non si sente di esprimersi sulle caratteristiche estetiche.

**BERTO:** non si sente di esprimere un parere sulla qualità dell'intervento dal punto di vista estetico. Ritiene che in questa parte del territorio edifici elevati non sarebbero adatti.

**BERENGO:** ribadisce che a suo avviso edifici più alti corrispondano a possibilità di maggior sviluppo del verde. Ritiene che non vi sia nulla di innovativo dal punto di vista tecnologico nel progetto. Dichiara di trovarsi d'accordo sull'utilizzo della DIA ma se questo è il risultato finale non è certamente positivo.

**CAPOGROSSO:** richiama a non confondere l'urbanistica con l'edilizia. Afferma che concorda sull'uso della DIA. Rileva di entrare nel merito di aspetti urbanistici chiedendo che non vi siano standard frazionati; diversamente, da parte sua, vi sarà una valutazione negativa.

BORGHELLO: afferma che risulta piuttosto difficile produrre progetti di qualità. Ritiene che realizzare edifici elevati è opportuno per migliorare il verde, la viabilità e la socialità. Si auspica che nel PAT vi sia coraggio nel riqualificare il territorio. Ritiene che il PdR poteva essere migliorato.

PAGAN: ritiene sia più opportuno soffermarsi sugli aspetti urbanistici piuttosto che su quelli di tipo edilizio. Ritiene che il sedime dello standard sia troppo frammentato e non convince il fatto che la rete tecnologica passa sotto la parte pubblica.

REATO: intende fare una valutazione come coordinatore della commissione casa e sostiene che ogni intervento che si inserisca nell'ottica di mantenere residenze nel comune di Venezia va accolta positivamente.

BARISON: ricorda che la ditta aveva ricevuto la certificazione di classe "A" in merito al risparmio energetico ancora in fase istruttoria. Precisa che il lotto è stretto e lungo e l'intendimento col Patrimonio è che il verde sia verso la fine per dare continuità al verde stesso; osserva che realizzare la costruzione più a nord significa creare un tappo.

GIROTTO: fa presente il principio è che il PRG prevede una destinazione urbanistica e qui si introducono abitazioni dove c'era una attività dismessa senza espandersi verso la campagna. Quindi si riutilizza un contesto già urbanizzato. Fa alcune valutazioni del PdR in relazione alla scheda norma e alle valutazioni del consiglio comunale. In merito alla DIA precisa che non significa che verrà realizzato l'edificio come presentato nel progetto ma la DIA è stata prevista solo per avere uno snellimento dei procedimenti.

VECCHIATO: ritiene che la commissione consiliare sarebbe aiutata nel suo lavoro se la commissione edilizia fosse in funzione in quanto darebbe un ausilio consultivo. Chiede di avere una settimana di tempo per prendere in debita considerazione le osservazioni che sono state presentate.

CENTENARO: dichiara che l'esame del terzo e del quarto punto all'ordine del giorno viene rinviato ad altra seduta.

Alle ore 18.00, il Presidente Centenaro dichiara chiusa la seduta.