

COMUNE DI CAVALLINO-TREPORTI
Provincia di Venezia



VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Sessione straordinaria. I convocazione. Seduta del 23/02/2012

OGGETTO

Variante parziale al Piano Regolatore Generale per le aree non urbane della Penisola del Cavallino ai sensi dell'Art. 50 comma 4° lettere b), g) e h) della L.R. 61/1985 e s.m.i. Modifiche di indicazioni progettuali puntuali, Modifica alle previsioni viarie, Individuazione di area per attrezzature pubbliche al centro di Ca' Savio.

L'anno **duemiladodici**, il giorno **23** del mese di **febbraio** alle ore **13:00** nella Sala delle Adunanze, regolarmente convocato ai sensi dell'art. 50 della D. Lgs. 267/00, si è riunito il Consiglio Comunale.

Eseguito l'appello risultano:

		Presente/Assente
Orazio Claudio	Sindaco	Presente
Castelli Claudio	Componente del Consiglio	Presente
Bodi Mirco	Componente del Consiglio	Presente
Bozzato Sandra	Componente del Consiglio	Presente
Zanella Lucia	Componente del Consiglio	Presente
Vianello Massimo	Componente del Consiglio	Presente
Rossi Juris	Componente del Consiglio	Presente
Barberini Lucia	Componente del Consiglio	Presente
Bottan Erica	Componente del Consiglio	Presente
Enzo Diego	Componente del Consiglio	Presente
Tagliapietra Giorgia	Componente del Consiglio	Presente
Battagliarin Renato	Componente del Consiglio	Presente
Lazzarini Mattia	Componente del Consiglio	Presente
Ceccato Pamela	Componente del Consiglio	Presente
- Nesto Roberta	Componente del Consiglio	Presente
Vanin Monica	Componente del Consiglio	Presente
Berton Francesco	Componente del Consiglio	Presente
Bozzato Letizia	Componente del Consiglio	Presente
Chiaranda Francesco	Componente del Consiglio	Presente
Vanin Erminio	Componente del Consiglio	Presente
Zanella Angelo	Componente del Consiglio	Presente

Partecipano alla seduta il Segretario Generale Fabio Dott. Olivi e gli Assessori Esterni M. Orazio, E. Scarpa e R. Vian.

Il Presidente, Giorgia Tagliapietra, riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta, chiama a fungere da scrutatori i consiglieri R., Zanella L., Berton F.

OGGETTO: Variante parziale al Piano Regolatore Generale per le aree non urbane della Penisola del Cavallino ai sensi dell'Art. 50 comma 4° lettere b), g) e h) della L.R. 61/1985 e s.m.i. Modifiche di indicazioni progettuali puntuali, Modifica alle previsioni viarie, Individuazione di area per attrezzature pubbliche al centro di Ca' Savio.

Il Presidente passa alla lettura del settimo punto all'ordine del giorno "Variante parziale al Piano Regolatore Generale per le aree non urbane della Penisola del Cavallino ai sensi dell'Art. 50 comma 4° lettere b), g) e h) della L.R. 61/1985 e s.m.i. Modifiche di indicazioni progettuali puntuali, Modifica alle previsioni viarie, Individuazione di area per attrezzature pubbliche al centro di Ca' Savio".

ESCE IL CONS. MONICA VANIN, in quanto non può partecipare al voto, e quindi i consiglieri presenti e votanti sono n. 20.

Il Presidente richiama all'ordine il pubblico presente ribadendo che non si può filmare la seduta se non previa autorizzazione.

Cede poi la parola al *Sindaco* che illustra l'argomento < La delibera che portiamo questa sera all'attenzione e in discussione in Consiglio Comunale trae motivazione dalla volontà dell'Amministrazione, una volontà peraltro già manifestata anche nel passato, anche se con termini diversi da come viene presentata questa sera, dalla volontà dicevo di sistemare un'area che oggi è fortemente degradata, che si trova praticamente al centro del nucleo di Ca' Savio e quindi attraverso questa variante e i successivi interventi, per perseguire un obiettivo di forte interesse pubblico.

Stiamo parlando, come è noto, di un'area situata in una zona dove insistono già varie e diverse funzioni: dalla residenza, al supermercato, ad uffici pubblici come la Posta, ad altre attività commerciali e direzionali. In quale modo noi intendiamo raggiungere questo obiettivo di interesse pubblico?

Lo vogliamo raggiungere con un accordo tra il pubblico e il privato che prevede sostanzialmente le seguenti azioni, cercando di essere il più chiaro ed esauriente possibile.

In primo luogo una permuta di aree tra il pubblico e il privato in cui all'interno di questa permuta il Comune cede al privato un'area di 2600 metri quadrati, 2700 metri quadrati destinata dallo strumento urbanistico a verde ed oggi usata in maniera impropria come parcheggio; il privato cede invece al Comune un'area di circa 8000 metri quadrati.

Il Comune destina quest'area ad area per attrezzature pubbliche e poi naturalmente queste destinazioni pubbliche, cosa fare, come utilizzare quell'area sarà successivamente individuato dall'Amministrazione nell'ambito di una pianificazione urbanistica non solo di Ca' Savio ma del Comune.

Cosa fa il privato?

Il privato realizza a sue spese il tratto stradale di collegamento tra Via Grisolera e Via Treportina, un parcheggio pubblico, un parcheggio a raso, ad uso pubblico di circa 100 posti auto sull'area in gran parte avuta in permuta.

Il Comune realizza invece una via di collegamento a senso unico tra l'attuale Via Eraclea, la strada che accede al parcheggio delle Poste, e la Via Grisolera per consentire l'uscita in sicurezza dei mezzi che parcheggiano davanti alle Poste.

Nella variante è prevista anche la realizzazione di uno spazio per la manovra dei mezzi che compiono operazioni di scarico merci per il supermercato.

In fase di progettazione definitiva dell'intervento e di regolamentazione delle operazioni di scarico su quell'area saranno valutate, e abbiamo iniziato anche a farlo, ulteriori ipotesi per evitare di realizzare quantomeno l'area di manovra, poiché siamo consapevoli che andiamo ad intervenire in un'area dove c'è una presenza residenziale.

Ribadisco la volontà e l'impegno dell'Amministrazione Comunale, già espresso peraltro in altre sedi e in altre occasioni, a valutare in fase di progettazione definitiva e di attuazione di questi interventi tutti quegli

interventi finalizzati a garantire la vivibilità dell'area, sia per quanto riguarda l'uso dei materiali impiegati, per quanto riguarda le modalità di circolazione e anche naturalmente, come abbiamo già detto più volte, per impedire il transito dei mezzi pesanti su Via Grisolera, per regolamentare la sosta, regolamentare le operazioni di scarico delle merci ed altri interventi di mitigazione ambientale e di messa in sicurezza.

A seguito della discussione che si è avuta in Commissione Consiliare abbiamo ritenuto opportuno anche di precisare alcuni punti; quindi voi trovate, avete trovato nella documentazione di questa sera, questa nota che adesso illustro brevemente partendo dalla delibera. Le modifiche, come c'è scritto su questa nota, sono evidenziate in neretto.

In delibera abbiamo aggiunto il riferimento al fatto che il privato, che ha presentato una integrazione rispetto alla domanda con cui ha chiesto all'Amministrazione Comunale di stipulare un protocollo di intesa per realizzare questi interventi, a seguito anche appunto di una richiesta che era emersa in Commissione, ha presentato una integrazione a questa domanda in cui dice, precisa che le opere relative al nuovo parcheggio ad uso pubblico, quelle stradali di collegamento tra la Via Treportina e la Via Grisolera saranno a carico del privato e che il permesso di costruire sarà presentato entro 3 mesi dall'approvazione della variante.

L'altra modifica della delibera, integrazione, anche questa era emersa in Commissione, abbiamo aggiunto che sarà valutato prima di approvare il progetto della strada e del parcheggio, una valutazione di compatibilità idraulica da sottoporre ai pareri degli Enti preposti.

Questa è la modifica, l'integrazione che riguarda la delibera.

Poi, c'è una integrazione per quanto riguarda un elaborato grafico, che riguarda la variante, e che è quella in cui c'è scritto, il titolo è "Piano di ricognizione e assetto delle aree PEEP", laddove nel triangolo a verde, diciamo, la parte superiore di quello che dovrebbe essere il parcheggio e cioè praticamente all'altezza di dove attualmente finisce Via Grisolera, in quella piccola area abbiamo scritto, aggiunto alla destinazione "parcheggio, verde" anche "viabilità", questo per poter, come ci eravamo impegnati a fare, avere un maggiore margine di manovra nel momento in cui si fa il progetto definitivo ed esecutivo della bretella che esce dal parcheggio per poterne permettere eventualmente l'immissione su Via Grisolera solamente con la svolta a sinistra e quindi verso Via Treportina e non con la svolta a destra verso Via Grisolera.

Terzo punto e chiudo l'illustrazione, nella convenzione invece, al di là di qualche modifica, integrazione di tipo letterale, noi abbiamo scritto all'Articolo 3, "aree per opere di urbanizzazione", anche qui per essere estremamente chiari, per evitare che ci siano dubbi, quella parte in neretto, le aree in proprietà privata destinate a parcheggio, verde e viabilità saranno assoggettate ad uso pubblico, così come poi nell'articolo 7, consegna delle opere, scriviamo che la manutenzione delle aree gravate da servitù di uso pubblico resterà a carico della parte attuatrice e quindi a carico del privato e ciò dovrà essere anche trascritto in maniera esplicita nei registri immobiliari.

L'ultima modifica, diciamo, è una riscrittura di un adempimento che nei nostri intendimenti dovrebbe essere una garanzia dell'Amministrazione Comunale per quanto riguarda eventuali possibili, quando si fanno naturalmente nuovi strumenti urbanistici, variazione di destinazione d'uso dell'area che attualmente viene destinata a parcheggio.

Nel senso che la modifica, laddove prima c'era scritto, "tale obbligo si intenderà adempiuto qualora il parcheggio fosse realizzato nel sottosuolo o in posizione elevata rispetto al suolo", abbiamo cancellato questo periodo e qui diciamo solamente "tale obbligo si intenderà adempiuto per la stessa estensione e funzionalità dell'area in parola anche qualora in futuro intercorrano variazioni allo strumento urbanistico". Queste sono le illustrazioni della variante, voi avete allegata la documentazione, vi è stata allegata anche la richiesta di definizione da parte del privato del protocollo di intesa, e anche l'integrazione a questa richiesta con la quale il privato precisa che gli oneri per realizzare strada e parcheggio sono a suo carico.

Il Presidente apre il dibattito (**allegato a**)

Dopo di ciò mette in votazione la proposta di deliberazione:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Cavallino Treporti è dotato di una Variante al Piano Regolatore Generale adottata con Delibera del Consiglio Comunale di Venezia n. 906 del 01.10.1973 e approvata con Deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 1221 del 23.03.1977 e di una successiva variante al Piano Regolatore per le aree non urbane della Penisola del Cavallino, approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 4317 del 22/12/2000 e adeguata al PALAV con Deliberazione di Giunta Regionale n. 4002 del 22/12/2009;
- per la località di Ca' Savio sono stati inoltre approvati un Piano Particolareggiato, adottato con Delibera di Consiglio Comunale di Venezia n. 907 del 01.10.1973 e approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Veneto n.5109 del 15.11.1977 e un P.E.E.P. approvato con D.M. del 10.02.1965 n. 4941. Tali Piani sono scaduti in quanto la loro validità è rispettivamente di 10 anni e 15 anni come previsto dall'art. 58 della L.R. 61/85 e, quindi, inefficaci per le parti non attuate, fatti salvi gli allineamenti e le prescrizioni di zona;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 13.07.2005 è stato approvato un *Piano di ricognizione e assetto delle aree del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)*, con l'obiettivo di effettuare una ricognizione delle parti non ancora attuate dello strumento;
- con delibera n. 50 del 09/09/09 il Consiglio Comunale ha adottato il Piano di Assetto del Territorio ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/04 e s.m.i.;

Atteso che:

- il sig. ██████████, titolare della Ditta Punta Gialla, in data 07/02/2012 con prot. n. 3134 ha presentato una proposta di permuta di aree in località Ca' Savio Centro, con allegato progetto preliminare allegato al presente atto di realizzazione di opere di urbanizzazione in variante alle previsioni degli strumenti urbanistici sopra riportati;
- con successiva nota del 23/02/2012 n. 4556 la Ditta ha presentato una integrazione in cui precisa che le opere relative al nuovo parcheggio ad uso pubblico e quelle stradali di collegamento tra la via Treportina e la via Grisolera saranno a carico del privato e che il permesso di costruire per le suddette opere sarà presentato entro tre mesi dall'approvazione della presente variante;

Valutato che le destinazioni di zona non variano in quanto rimangono confermate le previsioni per "*Aree per attrezzature di interesse comune*", come meglio esplicitato negli elaborati allegati al presente atto;

Ritenuto che:

- la proposta soddisfa gli obiettivi di riqualificazione e riconversione dell'area già individuati nel PAT, che destina l'area a "*Servizi e attrezzature di maggiore rilevanza*", dando attuazione ad interventi attesi e necessari in un'area, per posizione e per dimensioni, di interesse strategico per il centro di Ca' Savio e per l'intero territorio comunale, da lungo tempo non risolta sotto il profilo urbanistico ed edilizio, con evidenti problemi di decoro urbano, viabilità e sosta impropria;

- consente di acquisire un'ampia area da destinare ad attrezzature di interesse pubblico, che verranno esplicitate con successive determinazioni, per fornire adeguate risposte di urbanizzazione a conferma della vocazione dell'area a centralità urbana, anche per la presenza di servizi e attività di interesse collettivo;
- il complesso degli interventi relativi alla viabilità si rende urgente e necessario in quanto l'area è da lungo periodo priva di un completamento viario che renda più sicuro il transito veicolare e più agevoli le operazioni dei mezzi di rifornimento del complesso commerciale, consentendo il collegamento di via Grisolera con via Treportina, già previsto nel P.P. del '77 e la messa in sicurezza della viabilità di quartiere;
- il collegamento tra il parcheggio oggi esistente e la via Grisolera consente di istituire un senso unico, con la funzione di fluidificare il traffico su una viabilità oggi non adeguata ed evitare l'uscita dal parcheggio esistente su Via Treportina, anche in considerazione della presenza dei mezzi di rifornimento del complesso commerciale;

Ritenuto quindi che l'intervento contiene rilevanti elementi di interesse pubblico per le ragioni sopra descritte, valutabili anche in termini strettamente economici, in quanto consente alla collettività di usufruire di aree ed opere di urbanizzazione in parte in proprietà ed in parte di uso pubblico, quali il prolungamento della Via Grisolera, il parcheggio e un'ampia superficie da attrezzare ad aree per attrezzature pubbliche;

Posto che:

- le aree interessate a variante sono assoggettate ai diversi strumenti urbanistici sopra citati e che le indicazioni progettuali puntuali sono attualmente:
 - *mercati* (P.P.);
 - *parcheggio* (P.P.);
 - *viabilità pedonale* (P.P.);
 - *viabilità in genere* (P.P.);
 - *verde* (P.P.);
 - *aree per attrezzature ricreative e sportive (verde)* (PEEP);
- che si ritiene necessario adeguare le previsioni alla luce di una verifica delle necessità e delle condizioni attuali, fermo restando che il complesso di azioni previste nella presente variante parziale rientra nei parametri richiesti dall'art. 50 della L.R. 61/85 e, nella fattispecie:
 - le modifiche alle indicazioni progettuali puntuali interessano un'area destinata ad "*Aree per attrezzature ricreative e sportive (verde)*" dal PEEP e a "*Mercati, Parcheggio, Viabilità pedonale, Viabilità in genere*" dal P.P., mantenendo nell'area l'indicazione progettuale "*Parcheggio*" e "*Aree per attrezzature ricreative e sportive (verde)*", entrambe appartenenti alle ZTO F per attrezzature di interesse comune;
 - le modifiche alle previsioni viarie interessano un'ampia area in parte ricadente nel P.P. e in parte nel PEEP e non interferiscono con la viabilità di livello superiore;
 - l'individuazione di aree per attrezzature pubbliche interessa un'area attualmente destinata dal P.P. a: "*Mercati, Parcheggio, Viabilità pedonale, Viabilità in genere, Verde*", le cui definizioni progettuali puntuali sono da definire con successive determinazioni;

Appurato che la superficie da trasformare in zona per attrezzature di interesse comune/aree per attrezzature pubbliche è inferiore a mq 10.000 e che, ai sensi di quanto previsto dall'art. 50, comma 4), lettera h), la procedura è correttamente individuata nel presente atto;

Visti:

- il parere del Servizio Patrimonio n. 3942 del 16/02/2012, in merito al valore delle aree oggetto di permuta;
- gli elaborati di variante a firma del Responsabile del Servizio Urbanistica arch. Gaetano Di Gregorio, acquisiti al prot. n. 4436 del. 22/02/2012 costituiti da:
 - Relazione;
 - Elaborato grafico di variante;
 - Schema di convenzione;
- gli elaborati di progetto preliminare da parte della Ditta Punta Gialla acquisiti al prot. n. 3134 del 07/02/2012 a firma dell'arch. Robert Bezdikian:
 - Tav. 1
 - Tav. 2
 - Tav. 3
 - Tav. 4
 - Tav. 5
 - Tav. 6
 - Tav. 7

Precisato che i contenuti dello schema di convenzione tra il Comune di Cavallino-Treporti e il Sig. Moreno Vanin, possono essere adeguati in considerazione della maggiore definizione del progetto, attualmente in fase preliminare;

Valutato che sarà necessario acquisire, ai fini dell'approvazione, una valutazione di compatibilità idraulica da sottoporre ai pareri degli enti preposti;

Ritenuto opportuno adottare, per le ragioni di cui sopra, la presente variante urbanistica, con l'integrazione come proposta dall'Assessore R. Vian nel proprio intervento;

Atteso che l'argomento è stato trattato dalla Seconda Commissione consiliare il 09/02/2012 e 16/02/2012;

Visti:

- la L.R. 61/85;
- la L.R. 63/94;
- l'art. 42 del D. Lgs. n. 267 del 18/08/2000;
- i pareri espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1°, del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267;

Con la seguente votazione:

- n. 15 voti favorevole;
- n. 4 astenuti (cons. R. Nesto, F. Berton, L. Bozzato,)
- n. 2 contrari (cons. J. Rossi, G. Tagliapietra)

essendo n. 20 i consiglieri presenti e votanti.

DELIBERA

- di adottare la *Variante parziale al Piano Regolatore Generale per le aree non urbane della Penisola del Cavallino ai sensi dell'Art. 50 comma 4° lettere b), g) e h) della L.R. 61/1985 e s.m.i. - Modifiche*

di indicazioni progettuali puntuali, Modifica alle previsioni viarie, Individuazione di area per attrezzature pubbliche al centro di Ca' Savio, costituita dai seguenti elaborati a firma del Responsabile del Servizio Urbanistica arch. Gaetano Di Gregorio, acquisiti al prot. 4436 del 22/02/2012:

- Relazione;
- Elaborato grafico di variante;
- Schema di convenzione, integrata come in premessa;

corredata dagli elaborati di progetto preliminare da parte della Ditta Punta Gialla acquisiti al prot. n. 3134 del 07/02/2012 a firma dell'arch. R. Bezdikian:

- Tav. 1
- Tav. 2
- Tav. 3
- Tav. 4
- Tav. 5
- Tav. 6
- Tav. 7

- di dare mandato al Responsabile del Servizio Urbanistica di procedere con il prosieguo dell'iter, al fine di acquisire i pareri necessari e addivenire all'approvazione del presente atto;

Con separata votazione favorevole unanime, espressa nelle forme di legge, dai n. 21 consiglieri presenti e votanti

DELIBERA

di dichiarare che il presente provvedimento sia reso immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs.vo 267/2000.

Per approvazione e conferma del presente verbale, sottoscrivono:

Il Presidente
Giorgia Tagliapietra

Il Segretario Generale
Fabio Dott. Olivi

N. Registro Pubblicazioni

Questa deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi

dal _____13/03/2012_____

al _____28/03/2012_____

Il Pubblicatore

Il sottoscritto Segretario Generale,

ATTESTA

- La presente deliberazione è stata affissa all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi a partire dal _____
- È divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134 comma 3°, del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267 e in assenza di richiesta di controllo ai sensi art. 127 1° e 2°, del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267 in data _____

Il Segretario Generale