


Deliberazione n.27 del 25/05/2023 del CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici nell'ambito del piano di recupero "Fornaci da Re", in via Pepe e via Fedeli. Attestazione dell'interesse pubblico ai sensi del comma 1-bis dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001.

L'anno 2023 il giorno 25 del mese di maggio nella sala delle adunanze in Venezia – Cà Loredan, in seguito a convocazione, previa osservanza di tutte le formalità previste si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria. Presiede il Presidente dott.ssa ERMELINDA DAMIANO

Partecipa ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Generale dott.ssa SILVIA ASTERIA.

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dopo breve discussione, invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Risultano presenti alla seduta i seguenti componenti del Consiglio comunale:

Pres.	Ass.		Pres.	Ass.		Pres.	Ass.	
X		Baglioni Alessandro	X		Gervasutti Nicola		X	Scarpa Alessandro
X		Bazzaro Alex		X	Giusto Giovanni	X		Senno Matteo
	X	Bettin Gianfranco	X		Martini Giovanni Andrea	X		Tagliapietra Paolo
	X	Brugnaro Luigi	X		Muresu Emmanuele	X		Ticozzi Paolo
X		Brunello Riccardo	X		Onisto Deborah	X		Tonon Cecilia
X		Canton Maika	X		Pea Giorgia	X		Trabucco Gianluca
X		Casarin Barbara		X	Peruzzo Meggetto Silvia	X		Visentin Chiara
X		D'Anna Paolino	X		Reato Aldo		X	Visman Sara
X		Damiano Ermelinda	X		Rogliani Francesca	X		Zanatta Emanuela *
X		De Rossi Alessio	X		Romor Paolo		X	Zecchi Stefano
X		Fantuzzo Alberto	X		Rosteghin Emanuele		X	Zingarlini Francesco
X		Gasparinetti Marco	X		Saccà Giuseppe	Pres.	Ass.	
	X	Gavagnin Enrico	X		Sambo Monica	28	9	

* Consigliere collegato da remoto

Il Consiglio approva con il seguente esito:
Favorevoli n. 19 : Bazzaro Alex, Brunello Riccardo, Canton Maika, Casarin Barbara, D'Anna Paolino, Damiano Ermelinda, De Rossi Alessio, Gasparinetti Marco, Gervasutti Nicola, Muresu Emmanuele, Onisto Deborah, Pea Giorgia, Reato Aldo, Rogliani Francesca, Romor Paolo, Senno Matteo, Tagliapietra Paolo, Tonon Cecilia, Visentin Chiara
Contrari n. 0
Astenuti n. 8 : Baglioni Alessandro, Fantuzzo Alberto, Rosteghin Emanuele, Saccà Giuseppe, Sambo Monica, Ticozzi Paolo, Trabucco Gianluca, Zanatta Emanuela
Non Votanti n. 1 : Martini Giovanni Andrea

Oggetto: Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici nell'ambito del piano di recupero "Fornaci da Re", in via Pepe e via Fedeli. Attestazione dell'interesse pubblico ai sensi del comma 1-bis dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica e Ambiente e Città Sostenibile

Premesso che:

- E' stata presentata istanza con nota Prot. Gen. n. 232624 del 25.05.2022 di permesso di costruire per la costruzione di un edificio ad uso commerciale nell'area denominata "Ex Fornace da Re" in via Pepe e via Fedeli a Mestre;
- Il permesso di costruire riguarda un ambito pianificato dalla Variante al P.R.G. per il centro storico di Mestre, approvata con deliberazione di Giunta Regionale Veneto n. 2572/1997, che ha assunto efficacia di Piano degli Interventi (P.I.), per le parti compatibili con il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), divenuto efficace dal 15.11.2014;
la Variante al P.R.G., individuava un unico piano di recupero nella zona "Fornaci da Re", puntualmente descritto nella scheda normativa n. 8, per quanto riguarda la nuova edificazione e gli spazi scoperti prevedeva:
 - volume massimo = 10.000 mc,
 - altezza massima = 9,50 m
 - destinazione d'uso di carattere privato: direzionale e commerciale;
 - attrezzature pubbliche o di uso pubblico: piazza, percorsi pedonali, parcheggi.
- La suddetta scheda è stata poi modificata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 28.01.2009, con la finalità di suddividere lo strumento attuativo in cinque piani di recupero distinti, per fare in modo che ciascuno potesse attuarsi separatamente, considerato il consistente numero di proprietari degli immobili interessati;
- Con Sentenza del TAR n. 1515/1998 su ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale promosso dalla società proprietaria degli immobili veniva attestata la

consistenza legittimata degli immobili esistenti per una volumetria complessiva di mc 15.826;

- In attuazione al P.I., con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 31.01.2011 è stato approvato il piano di recupero di iniziativa privata relativo all'area "Fornaci da Re" a Mestre in via Pepe e via Fedeli, il cui ambito coincide con quello della richiesta del permesso di costruire in deroga;

Considerato che:

- nel piano di recupero sopracitato, approvato con D.C.C. n. 32/2011, è prevista:
 - la demolizione di tutti gli edifici esistenti, incluso quello che si affaccia su via Pepe, identificato dal P.I. con categoria di intervento "Risanamento Conservativo parziale", in quanto ritenuto privo di interesse storico testimoniale;
 - la realizzazione di un edificio a torre, ad uso terziario (direzionale/commerciale) e residenziale, di consistenza massima pari a mc 15.826 ed altezza massima pari a m 56;
 - la realizzazione di una piazza pubblica o asservita all'uso pubblico di mq 4.000 e della sottostante autorimessa interrata con 180 posti macchina;
 - l'eventuale monetizzazione di standard primario a parcheggio non reperito, pari alla superficie minima corrispondente a 90 posti auto interrati (2.250 mq);
- il piano è decaduto poiché non è stata sottoscritta la convenzione entro i dieci anni successivi alla data della sua approvazione, ai sensi dell'art. 20 della L. R. 11/2004;
- resta valida la previsione della demolizione dell'edificio con categoria di intervento "Risanamento Conservativo parziale", avallata dal Consiglio Comunale e confermata dal parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e Laguna del 03.12.2010, Pg n. 16923, permanendo la scarsa qualità architettonica tipologica e formale del fabbricato;
- a seguito della presentazione della S.C.I.A. Prot. Gen. n. 318594 del 29.07.2011 sono stati demoliti gran parte degli edifici, considerati precari ed incompatibili con l'ambiente, in attuazione del P.I.;

Appurato che:

l'istanza di permesso di costruire in deroga per la costruzione di un edificio ad uso commerciale Prot. Gen. n. 232624 del 25.05.2022 e successive integrazioni, illustrato negli Allegati 1 e 3 alla presente deliberazione, prevede:

- la conferma della demolizione degli edifici esistenti, incluso quello che si affaccia su via Pepe;
- la realizzazione di un edificio ad uso commerciale, adibito alla vendita di prodotti alimentari freschi, sviluppato su un piano unico nella parte commerciale e su due piani nella porzione di edificio destinato a servizi connessi all'attività;
- la cubatura dell'immobile è di mc 7.264 nettamente inferiore alla cubatura riconosciuta dal TAR e inferiore a quella prevista dal Piano degli Interventi;
- l'altezza massima è di m. 5,60 nettamente inferiore alla altezza prevista dal Piano di Recupero approvato e alle norme del Piano degli Interventi;
- la destinazione commerciale è prevista dal Piano degli Interventi e dal Piano di Recupero;
- la realizzazione dei parcheggi a standard, per 75 posti auto a raso, da asservire all'uso pubblico,

Rilevato che:

- con Legge 120/2020 è stato modificato l'art. 14 del D.P.R. 380/2001, introducendo il comma 1-bis dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 che prevede il rilascio di permessi di costruire in deroga agli strumenti urbanistici comunali per interventi di ristrutturazione edilizia, limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento, previa deliberazione di Consiglio Comunale;
- nella relazione che accompagnava il decreto decreto-legge. 16 luglio 2020, n. 76, recante misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale convertito con Legge 120/2020 è riportato: *"È essenziale rimuovere gli ostacoli burocratici allo sviluppo della rigenerazione urbana per consentire significativi interventi sul*

patrimonio edilizio esistente ed anche per migliorare le prestazioni energetiche e di sicurezza antisismica degli edifici”;

- il proprietario del terreno ha il diritto ai sensi dell’art. 3 del D.P.R. 380/01 di ripristinare gli edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, tenuto conto che è stata accertata la preesistente consistenza con sentenza del TAR e dagli uffici comunale, mantenendo la sagoma, sedime e caratteristiche planivolumetriche degli edifici demoliti;
- il proprietario ha anche l’opzione di edificare quanto previsto dal Piano degli Interventi e dal Piano di recupero;
- entrambe le soluzioni descritte ai due punti precedenti costituiscono oggi due scenari di sviluppo immobiliare non coerenti con il contesto urbano limitrofo di Altobello, visti gli esiti estremamente positivi raggiunti dalla rigenerazione urbana attuata dal Contratto di Quartiere;

Ritenuto che

la proposta presentata dalla ditta per lo sviluppo dell’area dell’ex Fornace da Re con Prot. Gen. n. 232624 del 25.05.2022 rappresenta uno sviluppo immobiliare in linea con le azioni di rigenerazione urbana del quartiere di Altobello in particolare:

- per la riduzione significativa del volume edificato rispetto all’attuale e quindi degli impatti ambientali e sociali
- per l’offerta di un servizio commerciale innovativo a servizio dell’area facilmente accessibile a piedi o in bicicletta
- per l’eliminazione dello stato di degrado dell’area
- per l’azione di incentivazione della ristrutturazione degli immobili degradati confinanti
- la riqualificazione dell’area del piano di recupero “Ex Fornaci Da Re” completa il disegno generale di rigenerazione urbana previsto per il quartiere di Altobello e non ancora completato, costituendo un episodio con funzione di servizio alla residenza posizionato lungo l’asse viario di via Costa;

l’applicazione del comma 1-bis dell’art. 14 del D.P.R. 380/2001 va inteso come procedura semplificata per raggiungere gli obiettivi prefissati di sviluppo edilizio e di rigenerazione urbana anche in presenza di un mantenimento di una destinazione

urbanistica prevista dagli strumenti urbanistici e di una volumetria ridotta rispetto alle norme vigenti;

Considerato quindi che

- è venuto meno l'interesse dell'Amministrazione Comunale per la realizzazione della trasformazione urbana prevista dal Piano degli Interventi e dal Piano di Recupero o della ricostruzione degli immobili demoliti con una volumetria pari a mc 15.826;
- la riqualificazione dell'area "Ex Fornaci Da Re" completa il disegno generale di rigenerazione urbana previsto per il quartiere di Altobello e non ancora completato, costituendo un episodio con funzione di servizio alla residenza posizionato lungo l'asse viario di via Costa;

Ritenuto che

- sussista l'interesse pubblico nel recupero sociale e urbano dell'area oggetto di richiesta di permesso di costruire in deroga e che tale intervento risponda ai precetti di rigenerazione urbana;
- sussista l'interesse pubblico inoltre per le seguenti motivazioni:
 - nella possibilità di recupero di un'area dismessa e degradata nel centro storico di Mestre anche attraverso la bonifica, in tempi certi e celeri;
 - nella realizzazione di un intervento di ristrutturazione edilizia di una parte del volume preesistente, nettamente inferiore a quello assegnato dal Piano degli Interventi e riconosciuto dal TAR Veneto;
 - nella ristrutturazione edilizia e urbana all'interno di un ambito di urbanizzazione consolidata ai sensi della L. 14/2007 e pertanto mediante un intervento che non comporta consumo di suolo;
 - nella previsione di un edificio di minor altezza, con un migliore inserimento nel contesto urbano;
 - nella realizzazione dello standard a parcheggio a raso da asservire all'uso pubblico, in luogo della realizzazione di volumi interrati, con minor impatto sull'assetto idrogeologico dell'area;

Appurato che la deroga di cui al presente atto non prevede aumenti di cubatura e cambi di destinazione urbanistica e quindi non comporta variazioni di valore dell'area;

Visti gli allegati, facenti parte integrante e sostanziale del presente provvedimento,

così contraddistinti:

- Elaborato grafico P. di C. in deroga (Allegato 1);
- Relazione Tecnica (Allegato 2);
- Elaborato di sintesi del P.di C. in deroga (Allegato 3);

Atteso inoltre che:

la presente deliberazione non comporta riflessi finanziari;

Vista:

la Legge Regionale 11/2004 e ss.mm.ii. e il D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;

Visto

- il parere di regolarità tecnico-amministrativa espresso dal Direttore di Area Sviluppo del Territorio e Città sostenibile, per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;
- il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni Immobili della Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali – Area Economia e Finanza;
- il parere di regolarità contabile espresso dal Direttore dell'Area Economia e Finanza, per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

Visto

il parere delle Municipalità competenti espresso ai sensi dell'art. 23 dello Statuto comunale e dell'art. 6 del Regolamento delle Municipalità (vedi allegato);

Sentite le Commissioni consiliari competenti;

DELIBERA

di prendere atto che la richiesta di permesso di costruire del 25.05.2022 Prot. Gen. n. 232624, e successive integrazioni, deroga per le motivazioni esposte in premessa al Piano degli Interventi per la parte che autorizza il progetto in via diretta ai sensi del comma 1 bis dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., tramite ricostruzione parziale della cubature riconosciute fino alla quantità di mc. 7.264;

di attestare per l'intervento in esame, la sussistenza di evidenti ragioni di interesse pubblico in quanto trattasi di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti e preesistenti, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, con le finalità di rigenerazione urbana, recupero sociale e urbano dell'insediamento, così come illustrato in premessa e riportato nella documentazione allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale:

- Elaborato grafico P. di C. in deroga (Allegato 1);
- Relazione Tecnica (Allegato 2);
- Elaborato di sintesi del P. di C. in deroga (Allegato 3);

di stabilire che il progetto sia integrato con un adeguato impianto di telesorveglianza collegato tramite fibra ottica al sistema comunale Smart Control Room, con idonea illuminazione dello spazio pubblico e con il posizionamento di punti di ricarica per le bici elettriche. Tale prescrizione dovrà essere verificata in sede di rilascio del Permesso di Costruire;

di stabilire che per gli effetti del rilascio del permesso in deroga non saranno più applicabili le norme di Piano degli Interventi non compatibile con il progetto presentato, in particolare la cubatura dell'area non potrà superare quella stabilita dal presente atto;

di dare atto che non è prevista la corresponsione del contributo straordinario, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001, in quanto la deroga non modifica il valore dell'area;

di demandare alla Direzione Sviluppo del Territorio e Città sostenibile, Settore Sportello Unico Edilizia, l'applicazione del presente provvedimento nei procedimenti di carattere edilizio in corso istruttorio e di svolgere tutte le attività necessarie al rilascio del Permesso di Costruire in deroga ai sensi del comma 1 bis dell'art. 14 del D.P.R. 380/01;

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa, né diminuzione di entrate.

ALLEGATI

- **Allegato 1 Elaborato grafico P. di C. in deroga** (impronta:
C34C3A60848FB33B4326928849C38E4F6B305FBC0845FF25D835A852DCBA05B5)
- **Allegato 2 Relazione Tecnica** (impronta:
0DDE2A0ECED2DD6443E17B55256E62183BFBD29B741B125A763BB0B1583B3081)
- **Allegato 3 Elaborato di sintesi P. di C. in deroga** (impronta:
9CFB75E43363F6F12DC9BA099688D3DBD068A3F0F025354FD30BC5BC27817E6A)
- **PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA** (impronta:
E84317B41A9F8E7439F28341B906EB790462C828C288D3606CF72D012F347106)
- **PARERE TECNICO** (impronta:
B2AC9D32BF6E32A4CBF213D683F63E4713642BB59F869EAF037E91CA932CB261)
- **PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE FIRMATO DIGITALMENTE** (impronta:
8453AD5A64AAE8CEC4751D9DE9D6E03CEF6D6A79D2D52A676AEA1A8BC97AA6FE)
- **Deliberazione 06 del 19 Apr 2023** (impronta:
38CB7DDCC121E7BEC0C4DF0C385AFBAFD71EAC85F1BE8A4D7A035553FB5028B2)
- **Allegato emendamenti presentati** (impronta:
361E5ADD568F785068895EE32B7BA0225BC2C9B2FE612371D937EC4A020DD34D)
- **Parere regolarità contabile emendamenti** (impronta:
BCED13C862229F3F3B0867F335955E2E0507B66A3DFDAE0BD9273E67163B21A1)
- **Pareri regolarità tecnica emendamenti** (impronta:
945BDCEBA99EA21C92BFF71C157D6879C16D40FDE9B3485916AF43AA2104591B)

(Proposta di deliberazione n. 2023/1009 del 08/02/2023)

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto con firma digitale ai sensi degli artt. 20 e 21 e seg. D.Lgs. 82/2005.

Il Segretario Generale
SILVIA ASTERIA

La Presidente
ERMELINDA DAMIANO