


**Deliberazione n.45 del 06/07/2023 del CONSIGLIO COMUNALE**

**Oggetto:** Permesso di costruire convenzionato per la demolizione e ricostruzione con ampliamento e cambio d'uso di un fabbricato commerciale in via Casona 16/b a Mestre. Approvazione dello schema di convenzione per edifici con volumetria superiore ai 2.000 mc

L'anno 2023 il giorno 06 del mese di luglio nella sala delle adunanze in Venezia – Ca' Loredan, in seguito a convocazione, previa osservanza di tutte le formalità previste si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria. Presiede la Presidente dott.ssa ERMELINDA DAMIANO.

Partecipa ed è incaricato della redazione del presente verbale il Vice Segretario Generale dott. FRANCESCO VERGINE. La Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dopo breve discussione, invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Risultano presenti/assenti al momento di adozione della presente deliberazione 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	<b>23</b>	<b>14</b>	

\* Consigliere collegato da remoto

Il Consiglio approva con il seguente esito:
Favorevoli n. 17 : Bazzaro Alex, Canton Maika, Casarin Barbara, D'Anna Paolino, Damiano Ermelinda, De Rossi Alessio, Gavagnin Enrico, Gervasutti Nicola, Giusto Giovanni, Muresu Emmanuele, Reato Aldo, Rogliani Francesca, Scarpa Alessandro, Senno Matteo, Tagliapietra Paolo, Visentin Chiara, Zingarlini Francesco
Contrari n. 6 : Baglioni Alessandro, Gasparinetti Marco, Martini Giovanni Andrea, Rosteghin Emanuele, Saccà Giuseppe, Zanatta Emanuela
Astenuti n. 0
Non Votanti n. 0

**Oggetto: Permesso di costruire convenzionato per la demolizione e ricostruzione con ampliamento e cambio d'uso di un fabbricato commerciale in via Casona 16/b a Mestre. Approvazione dello schema di convenzione per edifici con volumetria superiore ai 2.000 mc**

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

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

### **Premesso che:**

- In data 31.12.2021, Prot Gen. n. 593157, è stata presentata istanza di permesso di costruire convenzionato (depositata agli atti nel fascicolo informatico) per la demolizione e la ricostruzione con ampliamento e cambio d'uso di un fabbricato commerciale ai sensi dell'art 11 della L.R. n. 14/2019 (Veneto 2050: Politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla L.R. n. 11/2004);
- Il permesso di costruire convenzionato riguarda un ambito pianificato dalla Variante al Piano Regolatore Generale (VPRG) per la Terraferma, approvata con Delibera della Giunta Regionale del Veneto (DGRV) n. 3905 del 03.12.2004 e DGRV n. 2141 del 29.07.2008, che ha assunto efficacia di Piano degli Interventi (PI) a seguito dell'approvazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT), avvenuta con Delibera di Giunta Provinciale di Venezia n. 128 del 10.10.2014;
- Il PAT include il lotto interessato dal permesso di costruire all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata, come indicato nella Tavola n. 4a (Carta della Trasformabilità), in cui di norma il PI prevede l'attuazione tramite interventi diretti, e parimenti all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, riportati nella Tavola n. 5 (Variante di

adeguamento alle disposizioni sul contenimento del consumo di suolo ai sensi della L.R. n. 14/2017);

- Il PI individua l'area in questione come ambito soggetto al ridisegno del paesaggio urbano con tessuto a bassa densità all'interno della zona territoriale omogenea di completamento di tipo B, sottozona B3, normata dall'art. 8.5 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione vigenti, che assegna alla zona un indice di utilizzazione fondiaria di 0,70 mq/mq e un'altezza massima per gli edifici di m 12,50;
- Sul lotto con superficie fondiaria di mq 1.877,19 insiste un edificio di mq 599,03 di Superficie lorda di pavimento e con altezza di m 9,75, legittimato da concessione edilizia n. 1297/1987 e successivi titoli in variante o modifica, composto principalmente da un'unità commerciale ed in minima parte da un'unità residenziale;
- Al lotto spetta l'incremento del 5 per cento della superficie lorda di pavimento ammessa dal PI, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n. 28/2011, poiché il progetto assicura una copertura dei consumi di calore ed elettricità superiore al 30 per cento rispetto ai valori minimi obbligatori;
- Ricadendo all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata è possibile fruire del "bonus volumetrico" previsto dall'art. 7 della L.R. n. 14/2019, che consente l'incremento fino al 80 per cento del volume o della superficie dell'edificio esistente, per interventi edilizi di riqualificazione, sostituzione, rinnovamento e densificazione del patrimonio edilizio, mediante integrale demolizione e ricostruzione di edifici che necessitano di essere adeguati agli standard qualitativi , architettonici ed energetici e di sicurezza;

### **Considerato che:**

- Il progetto relativo all'istanza di permesso di costruire convenzionato, così come riportato nell'allegato **2** (Elaborato planivolumetrico

illustrativo) alla presente deliberazione, prevede un edificio residenziale composto da 14 unità abitative, con superficie lorda di pavimento complessiva di mq 1.857,58 così composta :

-superficie lorda di pavimento proveniente dalla demolizione dell'edificio esistente: mq 599,03;

-superficie lorda di pavimento in ampliamento derivante dal Piano degli Interventi e incremento del 5% ex D. Lgs. n. 28/2011: mq 780,70;

-superficie lorda di pavimento in ampliamento derivante dall'art. 7 della L.R. n. 14/2019: mq 477,85;

- L'altezza dell'edificio di progetto è pari a m 11,50, inferiore al limite di 12,50 stabilito dalle norme di zona;
- Pertanto, la deroga ai parametri edilizi dello strumento urbanistico riguarda solamente la superficie lorda totale, pari a mq 1.857,58, e il volume totale, pari a mc 5.572,74;
- Ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 14/2019 qualora gli interventi di cui all'art. 7 comportino la realizzazione di un edificio con volumetria superiore ai 2.000 metri cubi o con altezza superiore al 50 per cento rispetto all'edificio oggetto di intervento, e non ricorra l'ipotesi di deroga rispetto al D.M. n. 1444/1968, gli stessi sono sempre autorizzati previo rilascio del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28 bis del D.P.R. n. 380/2001, con previsioni planivolumetriche;

### **Considerato inoltre che:**

- Il permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001 è funzionale a soddisfare le esigenze di urbanizzazione con modalità semplificata;

- La convenzione è approvata con deliberazione di Consiglio Comunale e riguarda in particolare: la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori, la realizzazione di opere di urbanizzazione, le caratteristiche morfologiche degli interventi e la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale;
- Nella fattispecie in questione, gli standard dovuti in relazione all'ampliamento derivante dall'art. 7 della L.R. n. 14/2019, corrispondono a mq 35 per parcheggio e 30 mq per verde pubblico (calcolati rispetto a 10 abitanti teorici aggiuntivi, secondo i criteri fissati dal PAT e dalla L.R. n. 11/2004);
- E' auspicabile la monetizzazione delle aree a standard (verde e parcheggi), come previsto dall'art. 32, comma 2 della L. R. n. 11/2004 e dall'art. 10.12 delle vigenti Norme tecniche Generali di Attuazione (NTGA), in ragione dell'esigua entità degli standard dovuti;
- In particolare l'art. 10.12 delle vigenti NTGA ammette la monetizzazione dello standard a parcheggio nel caso di estensione limitata, ossia con un numero di stalli inferiore a 10, e a verde nel caso di una superficie con dimensione inferiore a mq 1.000;

#### **Dato atto che:**

- Lo schema di convenzione ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001 prevede la monetizzazione degli standard a parcheggio pubblico (mq 14) e verde pubblico (mq 12), secondo gli importi e le modalità stabilite dall'allegato D alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 94 del 16/12/2020, riguardante i valori unitari per la monetizzazione delle aree, come segue:
  - Parcheggio pubblico al prezzo unitario di euro 200 al metro quadrato, per cui l'importo della monetizzazione risulta euro 7.000;
  - Verde pubblico al prezzo unitario di euro 100 al metro quadrato, per

cui l'importo della monetizzazione risulta euro 3.000;

- La convenzione sarà sottoscritta prima del rilascio del permesso di costruire e l'importo complessivo della monetizzazione di euro 10.000 sarà versato al momento del suo ritiro;
- Per l'intervento è prevista la corresponsione del contributo concessorio (composto da oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), quantificato indicativamente in euro 90.536,95;

## **Ritenuto**

- di approvare il succitato schema di convenzione in quanto il progetto proposto consente di raggiungere finalità di contenimento del consumo del suolo, di rigenerazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente, con un notevole miglioramento della qualità architettonica, della sostenibilità ed efficienza ambientale, ponendo particolare attenzione all'economia circolare, alla bioedilizia e alla implementazione delle centralità urbane;
- di evidenziare, per il perseguimento delle suddette finalità, che la superficie lorda di pavimento derivante dalla L.R. n. 14/2019 è inferiore al 80% della superficie esistente e che prevede:
  - l'utilizzo di tecniche costruttive che consentano di certificare la prestazione energetica dell'edificio almeno alla corrispondente classe A4;
  - l'utilizzo di tecnologie che prevedono l'uso di fonti da energia rinnovabile con una potenza incrementata di almeno 10% rispetto al valore obbligatorio di legge;
  - l'eliminazione delle barriere architettoniche;
  - l'adozione di sistemi per il recupero dell'acqua piovana;
  - la rimozione e smaltimento di elementi in cemento amianto;

**Visti** gli allegati, facenti parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, così contraddistinti:

- Schema di Convenzione via Casona (All. **1**);
- Elaborato planivolumetrico illustrativo (All. **2**);

**Vista** la Legge Regionale n. 14/2019 e ss.mm.ii., la Legge Regionale n. 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 dell'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;
- il parere di regolarità contabile espresso dal Direttore dell'Area Economia e Finanza, 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 approvare** lo schema di convenzione del permesso di costruire per la demolizione e ricostruzione con ampliamento e cambio d'uso di un fabbricato commerciale a Mestre in via Casona 16/b, per le motivazioni esposte in premessa, ai sensi del combinato disposto dell'art. 11 della L.R. n. 14/2019 e dell'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001, allegato **1** alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

**di dare mandato** al Direttore dell'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile, o suo delegato, di sottoscrivere in forma di atto pubblico, in nome

e per conto del Comune di Venezia la convenzione di cui al punto precedente, con facoltà di apportare eventuali modifiche o integrazioni non sostanziali, che si rendessero necessarie nell'interesse dell'Amministrazione Comunale;

**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 convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/01;

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

- ALLEGATI**
- **All. 1 Schema di convenzione via casona** (impronta:  
6E7B7F1A7224D90F106AAD7640089297061AC9FA62882AB03E6CEF485BAB6E64)
  - **All. 2 Elaborato planivolumetrico illustrativo** (impronta:  
16D7E740F4AE942740CDD20093B53CF53312CB80646234D6657666154A4E2704)
  - **PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA** (impronta:  
31CD6A5E10EA762E25E661EEA85BB5E3A1334A31202763368492164E56E2755F)
  - **PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE FIRMATO DIGITALMENTE** (impronta:  
92930A415313C1F8D3D7E0E49EFA01D1E0A56190F16C06DC59E2BBBBE3C3B1BF)
  - **Parere Municipalità'** (impronta:  
7D47C2F93DEF163E171F503A655A625ED345BAC2C9367A8490F55D3D0B427273)

(Proposta di deliberazione n. 2023/1040 del 06/06/2023)

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 Vice Segretario Generale  
FRANCESCO VERGINE

La Presidente  
ERMELINDA DAMIANO