


Deliberazione n.53 del 17/07/2024 del CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: Variante al Piano di Recupero di iniziativa pubblica del compendio ex Ospedale Umberto I a Mestre, ai sensi comma 8 ter articolo 20 della L.R. 11/2004. Adozione.

L'anno 2024 il giorno 17 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. RAFFAELE PACE.

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

Ai sensi dell'art. 5, comma 4 del vigente Regolamento del Consiglio comunale, 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	22	15	

* Consigliere collegato da remoto

Il Consiglio approva con il seguente esito:
Favorevoli n. 22: Bazzaro Alex, Canton Maika, Casarin Barbara, D'Anna Paolino, Damiano Ermelinda, De Rossi Alessio, Gavagnin Enrico, Gervasutti Nicola, Giusto Giovanni, Muresu Emmanuele, Onisto Deborah, Pea Giorgia, Peruzzo Meggetto Silvia, Reato Aldo, Rogliani Francesca, Romor Paolo, Scarpa Alessandro, Senno Matteo, Tagliapietra Paolo, Visentin Chiara, Zecchi Stefano, Zingarlini Francesco
Contrari n. 0
Astenuti n. 0
Non Votanti n. 0

Oggetto: Variante al Piano di Recupero di iniziativa pubblica del compendio ex Ospedale Umberto I a Mestre, ai sensi comma 8 ter articolo 20 della L.R. 11/2004. Adozione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica, Edilizia Privata e Ambiente

Premesso che:

- l'area dell'Ex Umberto I a Mestre si presenta oggi come un'ampia porzione di città abbandonata a seguito della mancata realizzazione delle previsioni urbanistiche approvate con Delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 54 del 16.01.2007, che prevedevano la riconversione fisica e funzionale dell'intero compendio, e delle successive varianti urbanistiche approvate fino al 2016;
- la mancata riconversione di quest'area centrale della città di Mestre ha determinato una significativa situazione di degrado urbano generale, con ripercussioni, anche di natura sociale, nelle aree più prossime, dove insistono i luoghi centrali e i servizi più significativi della città, come piazza Ferretto, il centro culturale Candiani, i parchi di villa Querini ed Einaudi, la galleria Barcella, la piscina comunale ed il centro sportivo di via Olimpia, con grave danno all'immagine dell'intera città di Mestre ;
- il risultato dei mancati interventi, previsti urbanisticamente ma mai realizzati, ha avuto come conseguenza l'impossibilità di attuare un ripopolamento significativo dell'area urbana centrale, di indubbio valore strategico per la città.

Dato atto che:

- l'Amministrazione intende porre fine al degrado dell'area attuando un progetto di rigenerazione urbana compatibile con le esigenze della società contemporanea, attraverso un progetto ragionato, di qualità architettonica, capace di costituire una immagine iconica per tutta l'area metropolitana;
- l'Amministrazione intende reinterpretare le strutture urbane ereditate dal passato, definendo nuovi scenari di sviluppo, stabilendo nuove regole che ridefiniscono l'attuale disciplina urbanistica;
- il progetto dell'ex Umberto I deve essere l'occasione per tenere insieme le idee di spazio e di qualità della vita della popolazione, con l'obiettivo di aumentare le possibilità di lavorare, di abitare, di studiare, di praticare sport, di muoversi e di vivere l'ambiente naturale, in salute;
- tra i temi di progetto emerge quello del giardino pubblico come baricentro della nuova struttura urbana, attorno al quale graviteranno nuove e differenti

funzioni che contribuiranno significativamente al recupero dell'area facendola diventare una nuova centralità della città;

Preso atto che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 1 febbraio 2010, è stato approvato il Piano di Recupero di iniziativa pubblica del compendio ex Ospedale Umberto I;

- con atto a rogito del Notaio Alberto Gasparotti del 16 luglio 2010, è stata stipulata tra il Comune di Venezia e la Società DNG Spa alla convenzione urbanistica;

-l'art. 17 della Convenzione, fissa la validità della stessa in dieci anni dalla data della stipula (16/07/2020); tuttavia, trattandosi di una convenzione sottoscritta prima del 31/12/2012, essa gode di 8 anni di proroga, previsti dalla seguente normativa: Legge n. 98/2013 (c.d. decreto del Fare), Legge n. 120/2020 (c.d. decreto semplificazioni), Legge n. 51/2022 (c.d. decreto Ucraina), Legge n. 14/2023 (c.d. Milleproroghe);

- di conseguenza, la convenzione, ed il relativo piano di recupero scadono il 16 luglio 2028;

- contestualmente alla sottoscrizione della convenzione, il Comune ha ceduto il mappale 312 alla DNG Spa e DNG Spa ha ceduto il mappale 601 al Comune, sotto forma di permuta;

- in data 12 novembre 2013, tra il Sindaco del Comune di Venezia e la medesima Società veniva sottoscritto un Protocollo d'intesa, costituente proposta di accordo pubblico-privato, contenente, tra l'altro, le modalità di trasferimento al Comune degli ex padiglioni ospedalieri senza il pagamento di somme di denaro, ma a fronte di specifiche varianti agli strumenti urbanistici che aumentavano il valore immobiliare dell'area;

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 24/03/2014, è stato approvato il succitato Protocollo d'intesa;

- con le delibere di Consiglio Comunale n. 87 del 29 ottobre 2014 e n. 37 del 14 luglio 2016 è stata approvata parte delle varianti previste dall'accordo pubblico privato;

- la Società DNG Spa non ha mai dato attuazione al progetto previsto dal Piano di Recupero;

- in data 3 maggio 2018 ai nn. 142/9901 è stata trascritta sentenza dichiarativa di fallimento in forza di decreto del Tribunale di Venezia del 21 dicembre 2017, repertorio n. 197/2017;

Appurato che:

- in data 16 luglio 2019, si è svolta l'asta presso lo studio del curatore fallimentare e gli immobili sono stati aggiudicati alla ditta Alì Spa;

- con atto del 17 settembre 2019 del notaio Alberto Gasparotti, rep. n. 33594,

tutti gli immobili in questione (individuati catastalmente al Foglio 134 mapp. 313, 2107, 2481, 2482, 2483, 2484, 2503) sono stati trasferiti alla ditta aggiudicataria;

- in data 21.05.2024, con protocollo PG/2024/0244965, la ditta Ali', Parte Attuatrice, ha presentato proposta di variante al Piano di Recupero vigente, successivamente modificata e integrata da nuovi elaborati (ultimo protocollo PG/2024/315691 del 02/07/2024);

Considerato che:

- dal punto di vista procedurale la proposta di Ali' Spa costituisce modifica del Piano di Recupero vigente e convenzionato, in variante al Piano degli Interventi ai sensi del comma 8 ter dell'articolo 20 della L.R. 11/2004, di competenza del Consiglio Comunale;

- il Piano di Recupero è costituito dai seguenti elaborati:

- Elab 1_ Relazione Tecnica;
- Elab 2_ Norme Tecniche
- Elab 3_ Schema di convenzione;
- Elab 4_ Computo metrico estimativo (file unico con elenco prezzi unitari e analisi prezzi);
- Elab 5_ Relazione Storica;
- Elab 6_ Relazione Archeologica;
- Elab 7_ Relazione di compatibilità Idraulica;
- Elab 8_ Relazione Geologica;
- Elab 9_ Relazione Tecnico scientifica qualità del suolo;
- Elab 10_ Studio impatto viabilistico;
- Elab 11_ Studio impatto viabilistico Allegati;
- Elab 12_ Rapporto Ambientale Preliminare;
- Elab 13_ Relazione Tecnica sulla dichiarazione di non necessità della V. Inc. A;
- Elab 14_ Inquadramento territoriale;
- Elab 16_ Documentazione Fotografica;
- Elab 15_ PAT Estratti;
- Elab 17_ Rilievo Ed Interesse Culturale;
- Elab 18_ stato di fatto Demolizioni;
- Elab 19_ Reti Tecnologiche;
- Elab 20_ Fasi d'intervento;
- Tav 01 Inquadramento territoriale;
- Tav 02 Stato di fatto estratto catastale;
- Tav 03 Rilievo Dendrologico;
- Tav 04_ Stato di fatto Edifici Esistenti;
- Tav 05_ Rilievo Planialtimetrico;
- Tav 06_ Stato di fatto Skyline;
- Tav 07_ Stato di fatto Reti Tecnologiche;
- Tav 08_ Stato di fatto Vincoli;
- Tav 09 PI Vigente e di Variante;

- Tav 10 Variante Scheda Norma;
- Tav 11_Categorie Intervento
- Tav 12_Zonizzazione;
- Tav 13_Assetto Fisico Morf 1
- Tav 14 _Assetto Fisico Morf 2;
- Tav 15 _UMI;
- Tav 16 _ Progetto Planimetria Pavimentazioni
- Tav 17 _ Progetto Planimetria Verde
- Tav 18_ Progetto Assetto Patrimoniale
- Tav 19_ Progetto Demolizioni
- Tav 20_ Progetto Planivolumetrico
- Tav 21_ Progetto Assonometria
- Tav 22_ Progetto Sez Stradali
- Tav 23_ Progetto Parcheggio UMI11
- Tav 24_Skyline Progetto
- Tav 25 Visualizzazione trid fotografica
- Tav 26 Visualizzazione trid area

Evidenziato che:

- la proposta presentata da Alì Spa prevede la realizzazione di una superficie di pavimento inferiore a quella prevista dal piano di recupero (PUA) vigente:

	Piano di recupero vigente	Previsione dell'accordo di pianificazione	Proposta ALI
Superficie territoriale	mq. 51.050	mq. 51.050	Mq. 48.700
Sup. di pavimento totale (Senza Padiglioni)	mq. 55.200 nuova edificazione	mq. 63.480 nuova edificazione di cui: (+ 15%) + mq 8280	Mq 45.840 nuova edificazione di cui mq 1.140 del padiglione ex "Pozzan", di cui si prevede il cambio d'uso
Sup. Residenziale Sup. direzionale	mq. 40.200 mq 9.000	mq. 38.780 (comprehensive delle due destinazioni d'uso)	Mq 24.500 Mq 2.100
Sup. commerciale	mq. 6.000	mq. 16.000	Mq. 13.440
Attrezzature Collettive	mq. 8.500	Mq. 8500	Mq. 3035
Sup. Alberghiera	0	mq. 8.700	Mq. 5.800
Totale (con padiglioni)	Mq 63.700	Mq 71.980	Mq 48.875

Dato atto che il progetto prevede:

- la conservazione dei padiglioni Cecchin, ex Direzione Sanitaria, Pozzan, complesso Chiesa e Casa delle Suore, che saranno oggetto di ristrutturazione e a cui verrà garantita nuova vita attraverso nuove funzioni;
- l'edificazione di un supermercato di media superficie di vendita (2500 mq), dotato di due piani interrati per 500 posti auto complessivi, che saranno utilizzabili dal pubblico, indipendentemente dall'accesso al supermercato;
 - quattro distinti corpi di fabbrica ad uso prevalentemente residenziale (due dei quali collegati da un basamento con funzioni miste), che garantiranno la possibilità di incremento degli abitanti in centro città;
- una torre ad uso misto (commerciale e ricettivo) tra il sedime dell'ex padiglione De Zottis e il palazzo Donatello che metterà a disposizione ulteriori 100 parcheggi privati per gli abitanti della zona o per chi lavora e ha bisogno di un posto auto riservato;
- nell'ambito della proposta vengono ricavate:
 - dotazioni standard primario: 17.598 mq, di cui 3.980 mq di standard a parcheggio e 13.618 mq di standard a verde;
 - dotazioni standard secondario: 10.035 mq
 - dotazioni standard complessivo: 27.633 mq.
- il valore complessivo delle opere di urbanizzazione primaria è pari ad Euro 2.650.913,76 (IVA esclusa), mentre il valore complessivo delle opere di urbanizzazione secondaria è pari ad Euro 2.535.598,04 (IVA esclusa), per un valore complessivo pari ad Euro 5.186.511,04 (IVA esclusa);
- sono ricavati parcheggi pubblici/asserviti all'uso pubblico per 215 posti auto, parcheggi convenzionati aperti al pubblico per 500 posti, un garage privato per 100 posti auto e assicurati 2 posti auto per ogni unità residenziale;
- l'importo relativo agli standard monetizzati è pari a euro 2.077.920, come da indicazioni contenute al punto 5. della Relazione Istruttoria (Allegato A);

Tenuto conto che:

- la Variante al Piano degli Interventi consiste nella modifica alla Scheda Norma che oggi disciplina l'ambito di intervento e, di conseguenza, viene rimodulato il progetto attraverso la variante al Piano di Recupero secondo quanto segue:
 - riducendo l'ambito di intervento andando ad escludere le parti non funzionali all'intervento di recupero, attraverso la modifica della perimetrazione del piano di recupero entro il limite del 10% in termini di superficie;
 - riducendo la quantità massima di Superficie di pavimento ammessa, mantenendo le destinazioni d'uso già previste (residenziale, commerciale, direzionale, ricettivo);
 - limitando la Superficie di pavimento (Sp) ad uso ricettivo a 5.800 mq;

- rivedendo gli interventi ammessi sui padiglioni esistenti, attraverso la modifica delle rispettive categorie di intervento e la modifica della destinazione d'uso del padiglione ex "Pozzan" da attrezzatura di interesse collettivo a commerciale/direzionale;
- adeguando le superfici a standard per verde e parcheggio della residenza a quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 11/2004, in ragione delle superfici e delle destinazioni;
- ammettendo i parcheggi a raso e non solo nel sottosuolo, come espressamente indicato nella vigente scheda norma del PI, rendendoli facilmente fruibili;
- rinunciando alla possibilità di ampliamento, pari al 15% della Sp complessiva, prevista dal protocollo d'intesa nonché dall'art. 20, comma 8 bis, della L.R. 11/2004;

Appurato che relativamente ai padiglioni, la proposta prevede che:

- la Parte Attuatrice si obbliga in ragione dell'utilizzo della cubatura commerciale prevista dal Protocollo, a cedere al Comune il padiglione ex "Cecchini", il padiglione ex "Direzione Sanitaria" e il padiglione ex "De Zottis"
- il valore generato dal cambio di destinazione della residenza a commerciale, previsto dal protocollo approvato nel 2014, ha un valore pari a Euro 3.510.000, inferiore al valore di cessione dei tre Padiglioni (Cecchini, De Zottis, Ex Direzione) pari a Euro 4.811.200;
- l'aumento di volume previsto dal Protocollo di + mq 8280 di Superficie di Pavimento (di valore pari a € 5.812.560,00) non è mai stato approvato;
- la ditta, su richiesta dell'Amministrazione, si impegna ad eseguire interventi di recupero sui padiglioni ex "Cecchini" ed ex "Direzione Sanitaria" sino alla concorrenza della somma massima di Euro 3.962.420, derivata dalla corresponsione di quanto dovuto per l'eliminazione del vincolo di "residenza convenzionata" e a titolo di parziale monetizzazione delle dotazioni di standard urbanistico non reperite all'interno dell'ambito;
- i padiglioni ex "Cecchini" ed ex "Direzione Sanitaria" sono destinati ad uso pubblico e la funzione sarà decisa dal Consiglio Comunale in sede di approvazione della variante;
- l'Amministrazione ha chiesto alla ditta di intervenire attraverso la demolizione integrale del padiglione De Zottis, oggi in situazione di forte degrado, e nell'area pertinente di realizzare un parcheggio pubblico ritenuto opera di rilevante interesse pubblico: la demolizione e la costruzione del parcheggio è a carico del proponente e non prevede impegno di spesa per l'Ente;
- il Padiglione Pozzan rimane in proprietà della Parte Attuatrice che procederà alla ristrutturazione a propria cura e spesa, destinandolo a uso commerciale/direzionale;
- la "Chiesa" e l'ex "Casa delle Suore" vengono vincolate a destinazione "servizio religioso" di cui la L.R. 11/2004, la Parte Attuatrice potrà procedere alla cessione diretta ad una confessione religiosa che risulti sottoscrittrice dell'intesa con lo Stato ai sensi dell'articolo 8 della Costituzione Italiana;

Appurato inoltre che:

- la ditta ha chiesto la rimozione dell'obbligo della quota di edilizia convenzionata come previsto dall'articolo 8 del Protocollo d'intesa - *l'art. 8.2 del protocollo d'intesa prevede che l'Amministrazione si riserva, in ogni caso, la facoltà di rimuovere la prescrizione di ricavare edilizia convenzionata, previa idonea intesa con la Società, volta a quantificare e liquidare a favore del Comune il 50% del plus valore derivante al privato dalla rimozione di tale vincolo-* determinando il 50% del plusvalore derivante dalla rimozione del vincolo nella somma di euro 1.884.500;

- è stata proposta una ripermetrazione del piano tale da escludere il ponte di Castelvechio; tuttavia si ritiene che il suo recupero sia importante per i collegamenti pedonali dell'area;

- il degrado della struttura, gli aspetti derivanti dal manufatto di interesse culturale, i problemi delle proprietà contermini, suggeriscono di approntare l'elaborazione di un progetto di fattibilità tecnico ed economica che chiarisca le necessità di conservazione, le metodologie di restauro e i costi di intervento;

- l'apertura di un nuovo collegamento pedonale comporta un beneficio per l'area del Piano, si chiede alla proprietà di elaborare tale progetto.

- in riferimento all'invarianza idraulica il Consorzio di Bonifica Acque Risorgive con parere prot. n. 9291/2024 recepito al Protocollo Comunale n. 310506 del 28.6.2024, ha constatato che la portata generata dal nuovo intervento edificatorio previsto nell'ambito Ex Umberto I, anche se convogliata interamente nel fiume, non può generare significative variazioni del livello idrometrico del fiume stesso, in quanto prevalentemente determinato da i livelli di marea più che dalle portate generate a monte.

- il Consorzio invita l'Amministrazione a valutare l'opportunità di quantificare il valore economico delle opere di invarianza idraulica previste interne all'ambito e destinarlo alla realizzazione di altri interventi di mitigazione idraulica all'interno del bacino del fiume Marzenego e suo canale scolmatore, ad esempio, per la realizzazione delle opere idrauliche del parco fluviale del Marzenego.

--ritenuta la proposta del Consorzio di interesse pubblico, si ritiene di incaricare gli uffici comunali della verifica della quantificazione del valore economico redatta dalla parte attuatrice relativamente alle opere di invarianza idraulica previste internamente all'ambito, prima della della delibera di approvazione del Piano di Recupero;

Richiamati:

- il Protocollo d'Intesa sottoscritto dal Sindaco del Comune di Venezia e la Società DNG Spa in data 12 novembre 2013;

- la delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 24/03/2014: Approvazione del Protocollo d'intesa sottoscritto in data 12 novembre 2013 dal Comune di Venezia e dalla Società DNG S.p.A., per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero di iniziativa pubblica del Compendio denominato "Ex Umberto Primo" a Mestre - Venezia

- la delibera di Consiglio Comunale n. 87 del 29 ottobre 2014: Variante Parziale al PRG per il Centro Storico di Mestre (art. 50 comma 4°, lettera "L" della L.R. 61/85) relativa al Compendio "Ex Umberto Primo" a Mestre (Ve), in attuazione del Protocollo d'Intesa sottoscritto il 12.11.2013 dal Comune di Venezia e dalla Società DNG spa. Controdeduzione all'osservazione - Approvazione

- la delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 14 luglio 2016: Attuazione dell'Accordo Pubblico - Privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, in attuazione del Protocollo d'Intesa sottoscritto il 12.11.2013 dal Comune di Venezia e dalla Società DNG S.p.a. per l'ambito relativo al Compendio "Ex Umberto Primo" a Mestre (Ve). Presa d'atto di non pervenute osservazioni e contestuale approvazione della Variante n. 13 al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004

-il provvedimento del Ministero per i Beni e le Attività culturali – Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto- del 12 dicembre 2008 prot. n. 16201 con il quale l'immobile denominato "ex casa suore" (ospedale Umberto I) è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 42/2004;

- la comunicazione del Ministero per i Beni e le Attività culturali del 12 dicembre 2008 prot. n. 16202 per i restanti immobili ricadenti nel compendio Umberto I, con cui è stata dichiarata l'insussistenza dell'interesse culturale, ad esclusione del ponte di Castelvechio, vincolato con decreto del 2016;

Vista l'allegata Relazione Istruttoria del Direttore dell'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile, che costituisce parte integrante del presente provvedimento (Allegato A);

Vista l'allegata Relazione Integrativa e attestazione di congruità del Direttore dell'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile, che costituisce parte integrante del presente provvedimento (Allegato B);

Preso atto che la variante non prevede aumenti di cubatura e conferma le destinazioni vigenti, quindi non produce nessun plus valore per l'area.

Ritenuto che il presente Piano, costituito dagli elaborati sopra elencati e qui allegati, possa essere adottato in quanto contiene specifiche prescrizioni e sufficienti garanzie per la sua attuazione;

Dato atto inoltre che:

- prima dell'approvazione definitiva del Piano Urbanistico Attuativo dovranno essere acquisiti i pareri della Commissione Regionale V.A.S.;

- con diverso provvedimento sarà adeguato il Piano Acustico;

Vista la nota, sottoscritta digitalmente in data 17/07/2024 dal Direttore competente, inserita a sistema e allegata al presente provvedimento, attestante il fatto che entro la data prefissata la Municipalità di Mestre Carpenedo non si è espressa.

Vista la Legge Regionale n.11/2004 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. 18.08.2000 n. 267;
- il parere di regolarità contabile espresso dal Direttore dell'Area Economia e Finanza, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;

Sentite le Commissioni consiliari competenti;

DELIBERA

1) di adottare, ai sensi comma 8 ter articolo 20 della L.R. 23.04.2004, n. 11, la variante al Piano di Lottizzazione di iniziativa pubblica approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 9/2010, costituito dagli elaborati di seguito elencati, allegati alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale:

Allegato A _ Relazione Istruttoria

Elab 1_ Relazione Tecnica;

Elab 2_ Norme Tecniche

Elab 3_ Schema di convenzione;

Elab 4_ Computo metrico estimativo (file unico con elenco prezzi unitari e analisi prezzi);

Elab 5_ Relazione Storica;

Elab 6_ Relazione Archeologica;

Elab 7_ Relazione di compatibilità Idraulica;

Elab 8_ Relazione Geologica;

Elab 9_ Relazione Tecnico scientifica qualità del suolo;

Elab 10_ Studio impatto viabilistico;

Elab 11_ Studio impatto viabilistico Allegati;

Elab 12_ Rapporto Ambientale Preliminare;

Elab 13_ Relazione Tecnica sulla dichiarazione di non necessità della V. Inc. A;

Elab 14_ Inquadramento territoriale;

Elab 16_ Documentazione Fotografica;

Elab 15_ PAT Estratti;

Elab 17_ Rilievo Ed Interesse Culturale;

Elab 18_ stato di fatto Demolizioni;

Elab 19_ Reti Tecnologiche;

Elab 20_ Fasi d'intervento;

Tav 01 Inquadramento territoriale;

Tav 02 Stato di fatto estratto catastale;

Tav 03 Rilievo Dendrologico;

Tav 04_ Stato di fatto Edifici Esistenti;

Tav 05_ Rilievo Planialtimetrico;

Tav 06_ Stato di fatto Skyline;

Tav 07_ Stato di fatto Reti Tecnologiche;

Tav 08_ Stato di fatto Vincoli;

Tav 09 PI Vigente e di Variante;
Tav 10 Variante Scheda Norma;
Tav 11_Categorie Intervento
Tav 12_Zonizzazione;
Tav 13_Arassetto Fisico Morf 1
Tav 14_Arassetto Fisico Morf 2;
Tav 15_UMI;
Tav 16_Progetto Planimetria Pavimentazioni
Tav 17_Progetto Planimetria Verde
Tav 18_Progetto Arassetto Patrimoniale
Tav 19_Progetto Demolizioni
Tav 20_Progetto Planivolumetrico
Tav 21_Progetto Assonometria
Tav 22_Progetto Sez Stradali
Tav 23_Progetto Parcheggio UMI 11
Tav 24_Skyline Progetto
Tav 25 Visualizzazione trid fotografica
Tav 26 Visualizzazione trid area

2) di rimuovere l'obbligo di individuazione di una quota di edilizia convenzionata del 10% della superficie lorda a destinazione residenziale, come previsto dall'articolo 8 del Protocollo d'intesa approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 24/03/2014, dando atto che il contributo dovuto al Comune è di Euro 1.846.810, pari al 50% del plus-valore determinato dagli uffici in Euro 3.693.620, da aggiornare nel caso in cui la superficie destinata a residenza sia modificata, in aumento o diminuzione, nei limiti stabiliti dalla variante;

3) di procedere all'acquisizione al patrimonio comunale dei padiglioni "De Zottis", "Cecchini" e ex "Direzione Sanitaria" dando atto che tutte le spese di rogito saranno a carico della parte attrice;

4) di prevedere la demolizione integrale del padiglione De Zottis, vista la condizione di estremo degrado della struttura, per realizzare sulla stessa area un parcheggio pubblico ritenuto opera di rilevante interesse pubblico, dando atto che la demolizione e la costruzione del parcheggio è interamente a carico della ditta attrice e non comporta impegno di spesa per il Comune;

5) di stabilire che l'importo di Euro 3.962.420, derivato dalla corresponsione di quanto dovuto per l'eliminazione del vincolo di "residenza convenzionata" e a titolo di parziale monetizzazione delle dotazioni di standard urbanistico non reperite all'interno dell'ambito sia utilizzato per gli interventi di ristrutturazione dei padiglioni ex "Cecchini" ed ex "Direzione Sanitaria";

6) di dare atto che i progetti di ristrutturazione dei padiglioni ex "Cecchini" ed ex "Direzione Sanitaria", che costituiscono standard pubblico, saranno approvati dalla Giunta Comunale;

7) di stabilire che il calcolo degli standard e le monetizzazioni delle superfici non reperite siano adeguati alla proposta contenuta nella Relazione Istruttoria (Allegato A - punto 5) e recepiti in sede di approvazione del Piano di Recupero;

8) di dare atto che la monetizzazione delle dotazioni di standard urbanistico non

reperite all'interno dell'ambito è pari a Euro 2.077.920, come da Relazione Istruttoria allegata;

9) di stabilire che la "Chiesa" e la "Casa delle Suore" individuate nel Piano di Recupero siano entrambe vincolate a destinazione servizio religioso di cui alla L.R. 11/2004. La Parte Attuatrice potrà procedere alla cessione diretta ad una confessione religiosa che risulti sottoscrittrice dell'intesa con lo Stato ai sensi dell'articolo 8 della Costituzione Italiana;

10) di ritenere d'interesse pubblico la proposta contenuta nei pareri del Consorzio di Bonifica allegati alle NTA (Elab. n. 2) e, per tale motivo, incaricare gli uffici comunali della verifica del valore economico delle opere di invarianza idraulica previste dal progetto, prima della delibera di approvazione del Piano di Recupero;

11) di incaricare Alì Spa di elaborare un progetto di fattibilità tecnica ed economica per il restauro del ponte di Castelvecchio, nei tempi che saranno indicati dall'amministrazione, al fine di chiarire le necessità di conservazione, le metodologie di restauro e i costi di intervento;

12) dare mandato all'area sviluppo del territorio di svolgere degli approfondimenti in relazione alle ombre generate dalle tipologie edilizie previste nella Variante PdR, al fine di valutare (tenendo conto delle vigenti previsioni urbanistiche, oltre che dell'ultima proposta di Variante PdR depositata da DNG S.p.a.) accorgimenti atti a garantire, anche sotto profilo delle ombreggiature, anche con diverso distributivo dei volumi, il più armonico inserimento delle tipologie edilizie previste nel tessuto urbano di Mestre, ferma restando la necessità di salvaguardare le proporzioni compositive previste nella Variante al PdR, quali elementi caratterizzanti la proposta progettuale agli atti;

13) di dare mandato all'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile di esperire tutte le procedure per la prosecuzione dell'iter amministrativo del presente Piano, secondo le previsioni dall'art. 20 della L.R. n. 11/2004 e ss.mm.ii.;

Il presente atto non comporta impegno di spesa né diminuzione di entrate.

- ALLEGATI**
- **Tav 01_PianoMobilita e ClassAcustica** (impronta:
9A09E29F6CBDC05E65472CB4E86B33EC905325A48B94C9CB095C0169FF2681B0)
 - **Tav 02 stato di fatto estratto catastale** (impronta:
7AD4F663B2CEE680F18AB16C0D37AC94AD173BF6D9793893AD3989F9689C1DFA)
 - **Tav 03 RilievoDendrologico** (impronta:
5407D98429C13000D93A89D84CEE5E0D0CB4362CA2D5EE1D8ECD2B0D285E1006)
 - **Tav 04_Stato di fatto Skyline** (impronta:
3436CC12514037202635AD857388136AD88ED2F2B3F3D89556DA56EEC1818580)
 - **Tav 05_RilievoPlanialtimetrico** (impronta:
05C948196CD1AC80A1C1014DF02B8E7DA94D486CC7F86043949EEF8B4FFE31CA)
 - **Tav 11_CategorielIntervento** (impronta:
8237AF72D67923823F7B1E4921C0AB826B778CEB2FDD74B96685F910EC48BA7E)

- **Tav 12_Zonizzazione** (impronta:
C934B0444C8D41B6980EBA24D3733F66D0BB7076486820C1EA9ABCA4729BBEFD)
- **Tav 13_AssettoFisicoMorf 1** (impronta:
E982B59E25D6F0C3318C8BF7311B3F257ADA7E9DC5CA9049A03CD928E4923AF5)
- **Tav 14 _AssettoFisicoMorf 2** (impronta:
71A3408A1A2F4A7B6AFA3F59E7905429E339F6C84D02166273F91BA8E9F3403A)
- **Tav 15 _UMI** (impronta:
20E45FDEEEA5F84FB5416DDA21E7AE74FB795056EEAA5592BE3D55032B7F92AD)
- **Tav 16 _ Progetto PlanimetriaPavimentazioni** (impronta:
95DEB2EBBAC172A139254974D24495BE6D0F2DAF8475AD1620E78059C8A6145D)
- **Tav 17 _ Progetto PlanimetriaVerde** (impronta:
90F527E9D697F620DAD07659791EA60E8468E58A96ED7B3E54726A3EBD14DBF4)
- **Tav 18_ Progetto AssettoPatrimoniale** (impronta:
6480ADF370B8F472D9AAD58B448234C144FBDF0CA8C20EEBEC6FFCAFAA23E05E)
- **Tav 19_ Progetto Demolizioni** (impronta:
502284D69A2D1DB89D45ABCF2E769B45CF85353C5D7C088C1879B7F8588A7B6A)
- **Tav 20_ Progetto Planivolumetrico** (impronta:
D4B29243ADE116301A45249EA29184FFD70C1A1CDFBF6817E6E1B4475E64B8ED)
- **Tav 21_ Progetto Assonometria** (impronta:
F69654465106C29A22C63B79C0064C521349801F33E32346D2046C2802F163B5)
- **Tav 22_ Progetto SezStradali** (impronta:
7A724460B13098474B031642E616426E2F62B06DCB113BC172BF0A8F0BF42BB7)
- **Tav 23_ Progetto Parcheggio UMI11** (impronta:
BD3026C42CB4D19A13B037C4A21073298D8E5B3B533E72BAA4D473324BFDAE9D)
- **Tav 24_SkylineProgetto** (impronta:
E5BC507FD738D18B5B0E7B54A6FC1A47F7C04CAFE76E2687C84BFAFB7C5ADB88)
- **Tav 25 Visualizzazione trid fotografica** (impronta:
EFADFDE5EF0B9A6CDD3661B97CBFDA9AAC45D9882D4523D6FC1C5897D0148980B)
- **Tav 26 Visualizzazione trid area** (impronta:
276BD65560805329CA9A85DD757A443F7288C6C3BFE5BBDF004D76A01F3FEB8F)
- **Tav 06_ Stato di fatto EdificiEsistenti** (impronta:
DBD947992465AE87A6BB41211768C8027BEC2A25A8B84D6F656B67DC8813BE62)
- **Tav 08_ Stato di fatto Vincoli** (impronta:
9949CEA34EAF04BA3E55A6EB974AD654C359E3F948DE30B1DC63FED13106B257)
- **Elab 14_ Inquadramento Territoriale** (impronta:
FE059C5E20EBA55EDEF28FD5D0579440D765855D8DE4B749A975C6C7362D45F)
- **Elab 15_ PAT Estratti** (impronta:
2642985E38E2E9F3A4F85A2F441166F0F4EF7EA87F6A0F4D235589D6470C9A57)
- **Elab 16_ Documentazione Fotografica** (impronta:
ED5BE472692B0847283ABB6DCD0DA509D25B170966F2C91A1FD7BBA42A0BFDC0)
- **Elab 18_ stato di fatto Demolizioni** (impronta:
F3C79A7CE5ED1E68626B47E4312D5A03F1038FD388200CF38C14E6B1F4551E2B)
- **Elab 19_ Reti Tecnologiche** (impronta:
C47D5D5EC2134BA3DF0DC38A0C17BDA80C91F08A7B48B8E0E8E360DAC5028F90)
- **Elab 20_ Fasi d'intervento** (impronta:
3F4DC4CBF6D933D12FCE258163AAC20BBBD76853B3D98F5D41AF68A84C4459A55)
- **Elab 01_ RelazioneTecnica** (impronta:
62735B5703FFFDD91319E480586CE0ADCAE2405D98EC7EC87EA1330C3BA53334)
- **Elab 09_ Relazione Tecnico Scientifica Qualita Suolo** (impronta:
399D6FA258358931E20CB47E78608D13DE2F9DDFFA1D5642C0D32AB32E3CAA08)
- **Elab 08_ RelazioneGeologica** (impronta:
8B15FB396032CA14E09EC68EECC90BD7C36AE2F381498BD52352A112FA3E50C0)
- **Elab 17_ Rilievo Padiglioni Edif Esistenti** (impronta:
562A774C01AD22071829B2E5BA06AFE5743FD43909B0BF84022EB3E5C4A64157)

- **Tav 09 PI Vigente e di Variante** (impronta:
2432441629B6769F7540B5333AA615E52A7708AF675ABD9001B282D5158D2D49)
- **Tav 10 Variante Scheda Norma** (impronta:
D27D328B04670F4226BB8BA03B689C8C284F59E9862B2073BB0BE95BDD2189E9)
- **Elab 04_ Computo Metrico Estimativo** (impronta:
CF19C24CED1A93A6B7068B253923B591054CE386DE019F6EE187643E18FCDD13)
- **Elab 05_Relazione Storica** (impronta:
B92BCFB8B954D80157987AA351F7B50FE00E1C63D9EC9922252CDACCF3AEDD01)
- **Elab 06_Relazione Archeologica** (impronta:
5163A4486BE3C0335B643A5A24B8CCBA44ADCF1547DB6CE880ED611D8EB5B7F9)
- **Elab 07_Relazione Compatibilita Idraulica** (impronta:
EC47D48E5F4C84E921624A0ED7F1A8B389347C305D6E1C8E41DB19214723C632)
- **Elab 10_ Studio Impatto Viabilistico** (impronta:
B1EED655F70CBB9914B7959CC01A4D3998F3207BA8FB69FD4C5E3D340878F86B)
- **Elab 11_ Allegati Impatto Viabilistico** (impronta:
E5AED55B3E34FE7593AC3F85AACA4569B233F4DA7C123644E5CDAC683F1CAD4B)
- **Allegato A Relazione Istruttoria** (impronta:
5227F208EFDB6CC7845AA5C070C6269F5E996CB8939B5C6C7D5E4BDEE088E29F)
- **Tav 07_ Stato di fatto Reti Tecnologiche** (impronta:
F339889B8C6D94C970A84DE319D733DEAA96418DDA1F445E9DD1CEBB32444FC7)
- **Elab 03_ Schema Convenzione** (impronta:
3928836984F7F6CA825BCCBD812288DD1CCCE7B35359A8FC2B2E5315249FC874)
- **Elab 12_ Rapporto Ambientale Preliminare** (impronta:
12B2676747862D73E0D2A418AF9D05B0DE5F8649935B8CB3AC7C61DD48599334)
- **Elab 13_ Relazione Tecnica sulla dichiarazione di non necessità della V. Inc. A** (impronta:
6C01162EE9997247DF90882483F93C28EE1CC822E249F643CADB03B97840C999)
- **Allegato B Relazione congruita (1)** (impronta:
6162B43B2646F442457CD37CE87FD3F616546D4A6C62B15A0F07D9969B079D8F)
- **PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA** (impronta:
2B28595CA25A3CC68ED76DB08511775F891A21EE68CBAFF75CDB84E4CD71B4D6)
- **PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE FIRMATO DIGITALMENTE** (impronta:
245982509534AD603112FD764383473AF65ED988AD0E91E93F86F91BE683C52A)
- **Attestazione del Direttore** (impronta:
7FFA318073D3DBB409AAE1F9C77171E799F3D241F512BD6A29A5A94407EF1567)
- **Emendamenti presentati** (impronta:
BBA16F6C6DEAE83C2795839EF600AC3AD897B1D049D93AD4AB8640AA41981409)
- **Pareri regolarità tecnico-contabile emendamenti** (impronta:
E738E01C338D62151D87F7F57CA1418ED0672137B985B4B6C0824CC5BB98DFA6)
- **Elab 02_ Norme Tecniche** (impronta:
886DE7E2C09DE916CBC1273520882FE6FCB0F1FB1A0BD2AB0A93AAC4B78BDA82)

(Proposta di deliberazione n. 2024/1052 del 01/07/2024)

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
RAFFAELE PACE

La Presidente
ERMELINDA DAMIANO