

ORIGINALE

Registro delibere n° **35**

Protocollo n° _____



COMUNE DI MARTELLAGO

Provincia di Venezia

- Immediatamente Eseguibile
- Non soggetto a controllo
- Trasmettere alla Prefettura di Venezia
- Pubblicazione art. 20 L. n° 55/1990
- Contratto/Convenzione

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

*Sessione ordinaria – seduta pubblica, di unica convocazione
del giorno 31/07/2015, ore 20.35*

OGGETTO:

PIANO DEGLI INTERVENTI N. 2 - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N. 11/2004.

L'anno **duemilaquindici**, addì **trentuno** del mese di **Luglio** alle ore **20.35** nella sala delle adunanze, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato mediante avvisi scritti e notificati nei termini previsti dalla legge.

N.	Cognome e Nome		Presenti	Assenti
1	BARBIERO MONICA	Sindaco	X	
2	Brunello Giovanni	Presidente	X	
3	Marcato Giancarla		X	
4	Moscatelli Elena		X	
5	Zanuoli Alessandro			X
6	Semenzato Tiziano		X	
7	Foradori Francesco		X	
8	Miele Davide			X
9	Casarin Marco		X	
10	Niero Thomas		X	
11	Faraon Sara		X	
12	Da Ronche Davide			X
13	Simoncini Barbara			X
14	Marchiori Andrea		X	
15	Bernardi Moreno		X	
16	Pesce Gianfranco			X
17	Ferri Alberto		X	
			12	5

Partecipa alla seduta il Sig. Dott. **Longo Silvano Segretario Generale.**

Sono presenti alla seduta gli Assessori: FAVARON, CAMPAGNARO, VIAN S., LORO

Il Sig. Brunello Giovanni, nella sua qualità di Presidente, ha assunto la presidenza e, constatato legale il numero degli intervenuti, ha dichiarato aperta la seduta.

Scrutatori i Consiglieri: Foradori Francesco, Niero Thomas, Ferri Alberto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta del Sindaco e dell'Assessore alla Promozione del Territorio - Urbanistica - S.U.A.P.;

Premesso che:

- il Comune di Martellago è dotato di PAT (Piano di Assetto del Territorio), approvato in Conferenza dei Servizi con la Provincia di Venezia in data 26.06.2012 e successiva deliberazione di Giunta Provinciale n. 96 del 11.07.2012, pubblicata sul BUR n. 66 del 17.08.2012;
- ai sensi dell'art. 48, comma 5, della L.R. 11/2004, con l'approvazione del PAT, i Piani Regolatori Generali vigenti, acquistano efficacia di PI (Piano degli Interventi) ad esclusione delle parti incompatibili con il PAT stesso;
- nel Consiglio Comunale del 30.06.2014, al fine di procedere alla redazione del PI, è stato illustrato il Documento Programmatico, nel quale sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi;
- si sono svolte le previste forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali interessate, mediante apposite riunioni per l'illustrazione del Documento Programmatico;

Dato atto che l'art. 12 della L.R. 11/2004, stabilisce che, mentre il PAT delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio, il Piano degli Interventi costituisce *"lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità"*;

Dato atto che l'Amministrazione Comunale di Martellago intende dare attuazione al PAT adeguando le previsioni del PRG-PI per successivi stralci;

Considerato che per procedere alla redazione del Piano degli Interventi, si è scelto di avviare un percorso partecipativo, mediante un bando approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 20 del 03.02.2014 (e successiva proroga con deliberazione di Giunta Comunale n. 48 del 26.02.2014), con il quale si invitava la cittadinanza a presentare manifestazioni di interesse al fine di un loro possibile recepimento nel PI, a seguito del quale è avvenuta:

- la pubblicazione di avvisi nel sito internet istituzionale;
- la comunicazione al pubblico attraverso specifiche riunioni;
- la consultazione preliminare di numerosi soggetti interessati (tecnici, promotori, proprietari di immobili)

Dato atto che i sistemi individuati dal PAT devono trovare corrispondenza nella pianificazione operativa del PI e le principali aree tematiche affrontate sono così sinteticamente individuate:

- dare attuazione alle strategie di rete ecologica;
- risoluzione di specifiche problematiche di mobilità;
- interventi sulle aree centrali consolidate;
- ridisegno delle aree marginali e definizione dei sistemi lineari;
- superamento delle criticità del PRG e degli ambiti non confermati dal PAT;
- adeguamento dell'apparato normativo;
- valorizzazione del patrimonio edilizio esistente (schede B ed edifici non più funzionali);

Considerato che a seguito della suddetta partecipazione si intende inserire nel PI le proposte che maggiormente risultano concrete nella fattibilità tecnica ed economica risolvendo puntuali problematiche volte all'incremento delle dotazioni territoriali senza prevedere estese trasformazioni, anche in un'ottica di risparmio di suolo trasformato;

Viste le manifestazioni di interesse e le proposte di accordo pubblico-privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e valutate quelle accoglibili in quanto compatibili con gli indirizzi di pianificazione vigente e con il Documento Programmatico del Sindaco, rilevando per ognuna un interesse pubblico generale nell'attuazione della pianificazione ed uno specifico per ognuno degli interventi proposti;

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 363/2013, con la quale sono state assunte determinazioni in merito alla composizione dell'ufficio di piano per la redazione del PI;

Vista la documentazione proposta dall'ufficio di Piano incaricato, in parte nuova, in parte confermativa della pianificazione vigente, riunita per praticità amministrativa nei seguenti documenti:

1. Relazione programmatica
2. Norme Tecniche Operative
3. Repertori delle Zone Territoriali Omogenee
4. Schede degli Interventi Edilizi Unitari
5. Schede L.R. n. 11/87, ex variante 1989 ed ex variante 1994
6. Schede B
7. Regolamento Edilizio con il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
8. Mappa di localizzazione degli interventi
9. Accordi ex art. 6 della L.R. n. 11/2004 – Inserimento delle proposte di trasformazione urbanistica nel PI
10. Registro del consumo SAU
11. Registro perequativo
12. Registro dei crediti edilizi
13. Verifica di coerenza alla VAS e piano operativo di monitoraggio
14. Valutazione di Incidenza Ambientale – selezione di screening
15. Valutazione di Compatibilità Idraulica, composta da:
 - VCI 0 1 – Relazione tecnica - parte generale
 - VCI 0 2 – Relazione tecnica – relazione descrittiva
 - VCI 0 3 – Tavola di inquadramento
 - VCI 0 4 – Tavola interventi – Martellago nord
 - VCI 0 5 – Tavola interventi – Martellago sud
 - VCI 0 6 – Tavola interventi – Olmo e Maerne
16. tav. 1.1 intero territorio comunale
 azionamento e viabilità
 restituzione su base c.t.r. CTR (1:5.000)
17. tav. 2.1 Zone Significative
 Martellago capoluogo
 restituzione su base catastale NCT (1:2000)
18. tav. 2.2 Zone Significative
 Maerne
 restituzione su base catastale NCT (1:2000)
19. tav. 2.3 Zone Significative
 Olmo
 restituzione su base catastale NCT (1:2000)
20. tav. 2.4 Zone Significative
 Località Boschi
 restituzione su base catastale NCT (1:2000)
21. Banca dati alfanumerica e vettoriale - Quadro conoscitivo

Visti i pareri espressi dal Consorzio di Bonifica (acquisito agli atti in data 12.05.2015, prot. 11359) e dal Genio Civile Regionale - Sezione Bacino Idrografico Litorale Veneto/Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste (acquisito agli atti in data 03.07.2015, prot. 16272) in merito alla suddetta Valutazione di Compatibilità Idraulica;

Ritenuta la proposta di piano idonea a disciplinare l'assetto e lo sviluppo del territorio comunale in coerenza con gli obiettivi definiti dal PAT e dal Documento Programmatico del Sindaco;

Visti:

- la Legge Regionale 23.4.2004 n. 11 e successive modifiche e integrazioni;
- gli "atti di indirizzo" ai sensi dell'art. 50 della L.R. n. 11/2004 – approvati con deliberazione della Giunta Regionale n. 3178 dell'8.10.2004 e successive modifiche e integrazioni;
- il Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni;

Dato atto che ai sensi e per gli effetti dell'art. 39 del D.Lgs n. 33/2013, il presente provvedimento e i relativi elaborati tecnici sono stati pubblicati nel sito internet comunale;

Visto il Bilancio di Previsione e Documento Unico di Programmazione per il triennio 2015/2017, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 16.04.2015;

Visto il P.E.G. per il triennio 2015/2017 ed il Piano Dettagliato degli Obiettivi, approvati con deliberazione di Giunta Comunale n. 115 del 06/05/2015, determinati gli obiettivi di gestione ed affidati gli stessi, unitamente alle risorse, ai responsabili titolari delle posizioni organizzative;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 329 del 23.12.2014 con oggetto "Proroga transitoria al P.E.G. triennale 2014/2016";

Visto il Regolamento di contabilità adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 25.07.2011;

Visto lo Statuto Comunale, adottato con deliberazione consiliare n. 25 del 06.04.2001 (Co.Re.Co. prot. n. 2558 del 10.04.2001), da ultimo modificato con deliberazione consiliare n. 59 del 30.10.2013 (esecutivo);

Visto l'art. 42 del D. Lgs. n. 267/2000, relativo alle competenze del Consiglio Comunale;

Preso atto che:

- con nota prot. n. 18142 del 24.07.2015 è stata convocata la conferenza dei capigruppo consiliari per il giorno 30.07.2015;
- la 1^a Commissione consiliare ha espresso il parere favorevole nella seduta del 29.07.2015;

Visto il parere favorevole espresso dai responsabili dei servizi competenti, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000;

Sentiti gli interventi di seguito riportati:

PRESIDENTE:

La parola all'Assessore Valerio Favaron. Scusate, prima al Sindaco.

SINDACO:

Sì, faccio solo una premessa e alcune riflessioni. Siamo alla fase.. lo aspetto.. Presidente, io aspetto.. Presidente? Aspetto che ci sia silenzio.

Intervento fuori microfono

SINDACO:

No! Siamo alla fase finale del secondo Piano degli Interventi in attuazione del PAT. È certamente un momento atteso che è stato preceduto da un lungo lavoro di predisposizione, partecipazione, analisi e di scelta. Possiamo dire che l'impegno della passata amministrazione, concretizzatosi del PAT e nel primo P.I., trova ora un altro passaggio importante nell'affrontare lo sviluppo della città pubblica e del nostro territorio. Il nostro Comune è uno dei primi che arriva a svolgere questo atto importante del governo del territorio con un Piano degli Interventi così ampio. Si tratta di un atto che si caratterizza per la sua novità, complessità e allo stesso tempo per la sua esigenza di concretezza. Si basa, infatti, sul coinvolgimento diretto dei cittadini dei soggetti privati nel farsi carico degli obiettivi comuni individuati già nei documenti programmatori, è risposta a domande di trasformazione e riedificazione che vengono incontro ai bisogni di tante famiglie, è un'occasione per stimolare un mercato perché dia risposte di qualità all'abitare e sviluppi un'attenzione all'equilibrio di tutto il territorio. Infine, non per ultimo, è la concreta possibilità per fornire a tutti noi le dotazioni infrastrutturali e le risorse necessarie per consentire di fare tutti quei lavori che altrimenti non saremo in grado di affrontare a causa della continua stretta sulle finanze dei Comuni.

Vale la pena ricordare quindi che avremo risorse per le piste ciclabili di Via Frassinelli e di Via Morosini, per la messa in sicurezza di Via Selvanese, Via Ca' Bembo e Via delle Motte, per la sistemazione della viabilità di alcune zone di Olmo, per la qualificazione delle aree centrali di Maerne e per tanti altri interventi che verranno questa sera presentati.

Sentita la relazione dell'Assessore Favaron:

ASS. FAVARON:

Bene. Buonasera. Con questa serata andiamo appunto a valutare il Piano degli Interventi che è stato e che è un'esperienza importante, significativa e impegnativa che ha visto gli amministratori, i tecnici degli Uffici comunali, i cittadini che sono stati interessati in maniera vasta a questo aspetto, ai tecnici che in qualche modo hanno supportato i cittadini a lavorare insieme per la costruzione della città pubblica. Non entro nel merito degli obiettivi che questa città pubblica vuole realizzare, che sono già in parte stati richiamati dal Sindaco, che sono dentro il documento del Sindaco, ma tendo intanto a mettere in evidenza una cosa: che è stato importante passare e non è stato facile passare da una logica di Piano Regolatore alla logica del PAT e del P.I., cioè passare da una logica di trasformazione che con il P.R.G. sembrava per diritto acquisito in funzione di alcune scelte fatte in precedenza ad un percorso di condivisione su obiettivi dove la preminenza è rivolta al raggiungimento di un bene comune, di un bene pubblico attraverso anche lo strumento perequativo che, come vedremo, si può tradurre in tanti modi, e cioè attraverso la costruzione di opere, attraverso la cessione di aree, attraverso la compensazione economica. Non è stato un passaggio facile e scontato per nessuno, per nessuno dei vari soggetti che prima ho nominato. Si tratta, infatti, di ricercare insieme e costruire questa città pubblica senza pensare di singolarmente la soluzione giusta delle diverse situazioni affrontate e dove l'elemento perequativo che abbiamo detto si può tradurre in modi assolutamente distinti per le particolarità dei diversi contesti coinvolti.

Pensavamo inizialmente anche sulla scorta dell'andamento del settore delle costruzioni, e quindi dell'edilizia, che le proposte fossero poche quando abbiamo aperto il bando per la raccolta delle manifestazioni di interesse. In realtà, ne sono arrivate oltre 150 come dimostra anche la immagine che si vede un po' qua: queste sono le manifestazioni di interesse che sono state raccolte nel nostro territorio. Come vedete, una diffusa distribuzione su tutti e tre i centri che se si fosse dovuto dar seguito a tutte le richieste non ci sarebbe stata concretamente la possibilità. Molto probabilmente, però, tante domande non erano finalizzate a una immediata eseguibilità, puntando piuttosto a cercare una sorta di riconoscimento in vista di una successiva valorizzazione come appunto avveniva con la vecchia logica del Piano Regolatore.

Con una verifica effettuata successivamente le proposte valutate, adeguate e discusse con i soggetti interessati sono state complessivamente 58, riducendosi quindi a poco più di un terzo. Anche qui c'è un'immagine che visualizza il complesso degli ambiti interessati e che riguardano, però, non soltanto la richiesta di nuova edificazione, ma anche cambi d'uso, adeguamenti normativi, aggiornamenti cartografici ed altri tipi di intervento che poi andremo a vedere.

Infatti, la reale portata di trasformabilità viene evidenziata nell'immagine seguente – eccola qui – dove occorre in realtà riferirsi ai punti evidenziati in rosso per cogliere le nuove edificazioni che da lontano non si vedono, si vedono dibattimento anche da vicino, ma in realtà in sintesi si è cercato di dare la massima attenzione alle diverse proposte in funzioni sia degli interventi indicati, sia al minore utilizzo possibile di superficie agricole conseguente, quindi l'attenzione si è concentrata ed è arrivata a definire una proposta complessiva che cercasse di sintetizzare al massimo il consumo di suolo in favore di un beneficio pubblico maggiore possibile.

Il risultato di questa operazione è sicuramente importante: circa 3.000 metri quadrati di aree acquisite al Comune, 222.800 euro per perequazioni in opera a carico dei soggetti richiedenti, un milione e 200.000 in perequazione economica che nel corso dei prossimi cinque anni potranno concorrere a finanziare gli interventi previsti nei diversi ambiti territoriali coinvolti. Inoltre, va segnalata che come il livello di dotazione degli standard continui a crescere nel nostro Comune e a segnalare una elevata qualità del vivere presente proprio nei nostri centri. Però l'intento di questa amministrazione non è quello di fermarsi a questo P.I., diverse proposte che già sono state presentate costituiscono di fatto la base per successive piani che potranno essere attivati man mano che le progettualità saranno adeguatamente valutate e concordate inserendosi nell'attuazione di quanto previsto dal PAT ed è su questa strada che intendiamo proseguire.

Ma prima di lasciare volentieri la parola ai tecnici per la presentazione del Piano consentitemi un ringraziamento: al Sindaco e alla Giunta per il contributo offerto in tutti questi mesi; ai Gruppi Consiliari per l'interesse e la partecipazione avuta durante il lavoro; all'Ufficio Urbanistica, al suo responsabile architetto Nadia Rossato, a Lorenzo Turricelli, a Giovanni Rizzardo e Raffaella Maran, così come l'Ufficio Edilizia Privata al geometra Denis Corò e a Valentina Gabbia per l'impegno e la dedizione avuta; ai tecnici esterni, al dott. Urbanista Alessandro Calzavara, alla dottoressa Antonella Faggiani e all'Ingegnere Sebastiano Steffinlongo per la competenza e la disponibilità offerte con attenzione e coinvolgimento e, infine, a tutti i cittadini e a tutti i tecnici con i quali mi sono confrontato e che hanno permesso almeno a me di costruire insieme un'immagine più ricca, complessa e per tanti aspetti ancora da scoprire del nostro territorio.

PRESIDENTE:

Prego dott. Calzavara.

DOTT. CALZAVARA:

Buonasera. Cercherò di prendere fondamentalmente le tematiche che sono state affrontate appunto dal Sindaco e dall'Assessore sviluppandole quanto serve per cercare di chiarirle il più possibile sempre partendo dal presupposto, però, che si tratta di uno strumento estremamente complesso e quindi merita fondamentalmente anche una visione proprio fisica dello stesso, uno studio dello stesso, non è appunto un documento particolarmente diciamo così facile da comprendere.

Questo è il percorso, lunghissimo, che è stato fatto dal P.I. appunto e siamo in questa fase, cioè l'adozione in Consiglio, e quindi tutti questi primi step sono stati compiuti, manca fondamentalmente quello, l'ultimo appunto di questo lungo serpente. Per dire come sia complesso si vede nella struttura, ma è stato più reso complesso più addirittura di quanto normalmente esso sia, nel senso che questa amministrazione ha voluto fortemente sviluppare appunto la prima parte che

era propedeutica alla formazione attraverso appunto una consultazione popolare, quella che nella norma si chiama bando, appunto, per la manifestazione di interesse nell'inserimento del P.I.. Perché questo? Perché si pensava che vista appunto la situazione attuale del settore, nonché le esigenze di razionalizzazione che vanno a pari passo appunto con la situazione non particolarmente felice del settore immobiliare vi fosse la necessità di parlare moltissimo appunto con la gente al fine di rendere estremamente concrete le risposte. È un passo urbanistico completamente diverso che vuole fondamentalmente vagliare attraverso una griglia appunto quelle che sono delle esigenze concrete che danno una concretezza di realizzazione, quindi che esprimono delle esigenze vere e proprie, non direttamente speculative, nel senso negativo del termine appunto, ma che partecipano appunto attraverso la proposizione di idee e volontà a quella che è la formazione del piano stesso, tanto è vero che la maggiore parte del piano è questo, cioè l'attenzione a delle esigenze che dà concretezza e soluzione.

Come vedete questo, invece, è il percorso amministrativo. In sintesi, cosa succede? Da stasera verrà pubblicato per 30 giorni e nei 30 giorni successivi appunto ognuno potrà esprimere un proprio giudizio, valutazione, osservazione, e questo comporterà una ulteriore fase partecipativa. È difficile pensare ad un piano così partecipato. Credo abbiamo perso i conti, 150, 160 manifestazioni, vuol dire praticamente tre, quattro incontri per ciascuna, più quelle con le categorie, più quelle con le associazioni, più quelle con i professionisti.. Credo sia un anno di migliaia, credo un migliaio circa appunto di incontri per capire, muovere, promuovere, come è giusto sia per un'amministrazione, iniziative e attività. Questi sono i contenuti fisici del P.I., cioè tutti questi documenti, sono 21 documenti appunto, di cui quelli evidenziano in giallo rappresentano probabilmente gli elementi fondamentali, quelli che meritano una particolare attenzione, ovvero sia le norme tecniche e gli accordi appunto che sono stati sottoscritti.

Come faceva vedere appunto l'Assessore, questa è la nuvola di punti delle domande appunto che aveva una distribuzione ben particolare..

Intervento fuori microfono

DOTT. CALZAVARA:

Appunto, e questi, invece, sono quelli che sono stati inseriti..

Intervento fuori microfono

PRESIDENTE:

... è andato in bagno, sta arrivando.. Sta arrivando.. C'è il numero legale, Moreno, non si preoccupi.. (Intervento fuori microfono)

DOTT. CALZAVARA:

Non pesavo che il P.I. facesse questo effetto.. Si va in bagno ... Va bene.. (Intervento fuori microfono)

Questi sono i contributi partecipativi inseriti, come vedete sono organizzati con un ordine particolare che sono.., che già li collega a quelle che sono le tematiche che essi volevano svolgere. In parole povere, le domande sono state vagliate attraverso il filtro appunto del documento del Sindaco, poi attraverso il legame di legalità e di coerenza appunto con il PAT e con le normative sovra ordinate e poi sono state raggruppate per obiettivi e problematiche fisiche che appunto devono essere svolte perché c'è questo legame tra trasformazione del territorio da parte dei privati e parallelamente costruzione della città pubblica. Questo è il vero e proprio elemento di novità della nuova pianificazione, non si parla di una città ideale, si parla di una città con problemi concreti, con cittadini con problemi concreti, si valutano le trasformazioni secondo appunto questi sistemi di valori che vengono individuati sia dal PAT che dal documento del Sindaco e, infine, raggruppati per quelle che sono le trasformazioni territoriali che vanno a costruire la città pubblica.

Come vedete, Olmo è in pole position in questo termine, cioè 43% delle richieste gravitano su Olmo, cosa che d'altronde avevamo già visto nel senso che nella valutazione dei valori perequativi Olmo aveva i valori perequativi più alti perché erano legati ai prezzi più alti di vendita, di transazione sia dei terreni che degli immobili, quindi era evidente già dall'analisi di mercato che era stata compiuta propedeutica a questa fase che era l'area all'interno della quale maggiormente si concentravano le richieste.

È stata fatta la valutazione di coerenza con i vari documenti, tra cui quelli del PAT e questo del documento programmatico, chiamato anche documento del Sindaco, dove gli obiettivi fondamentali erano: controllo del consumo di suolo, i margini urbani ..., la valorizzazione delle aree centrali e le nuove aree trasformabili in subordine, cioè solo per aumento della ... ambientale e soluzione di specifici disagi. Queste ultime sono stato pochissimo sviluppati, infatti vedete abbiamo pochissimo verde nelle colonne relative, cioè la maggiore parte delle tematiche sono state concertate appunto nelle prime due tematiche fissate dal documento.

La tipologia dei contributi è di questo tipo: se vedete, appunto, il 43% delle attività sono classificate come varie, cioè sono singoli pubblici puntuali che sono stati affrontati. In genere possono essere appunto cambi di destinazione d'uso, che possono essere appunto cambi normativi, adeguamenti cartografici, tutti elementi che in genere non consumano appunto suolo. La maggiore parte, invece, delle altre attività è su sistemi lineari il 31% e sulle frange urbane, e la volontà era propria quella, quella di ridisegnare lo spazio urbano.

Per l'articolazione degli obiettivi di Piano, tutti elaborati che poi trovate nella relazione appunto, come vedete sono divisi praticamente per molte tipologie, ma maggiore concentrazione le vedete appunto fondamentalmente collegate con la ciclabilità, tra virgolette, che rimane uno degli elementi più importanti, e le dotazioni ambientali, gran parte delle trasformazioni si ritrovano o presso appunto la "ricostituzione" della "Porta Laghetti" al Parco Laghetti nella zona sud,

quindi con la volontà maggiormente collegare le parti di Olmo, di Maerne appunto verso il Parco, oppure sono interventi senza volume, quindi come tale non hanno praticamente una trasformazione vera e propria del territorio.

Se lo ripartiamo per classificazione del PAT appunto, se vedete la maggiore parte degli interventi, delle richieste, dei contributi collaborativi appunto inseriti intervengono sull'urbanizzazione consolidata appunto e sui sistemi lineari, nonché sulla frangia urbana. Ovvero sia, si tratta di contesti già degradati o già compromessi a seconda dei punti di vista e che quindi vanno a qualificare anche dal punto di vista formale, fisico e funzionale.

Se le vediamo, invece, dal punto di vista del P.R.G., come vedete, appunto, la maggiore parte degli interventi si interviene nelle zone "E2", ma perché molto spesso appunto le zone agricole sono state individuate non solo in questo Piano, ma come residuali rispetto allo sviluppo per cui molto spesso vengono individuate come non costruito più che come zone agricole vere e proprie, cosa che se vedete appunto troviamo nella classificazione delle variazioni ci sono ampliamenti delle zone appunto in zona esistente ed interventi in edificazione già sviluppata, oltre il 70% degli interventi, quindi, va in aree già compromesse.

Dal punto di vista dimensionale, appunto, è quello che si dice, lo vediamo già subito, qui trovate il numero di scheda appunto nella colonna, oltre. Non oltre, quasi il 50% - chiedo scusa - degli interventi non consumano praticamente SAU, ovvero sia come abbiamo visto prima intervengono già sull'edificato. La superficie, il volume che viene "svolto" è di 48.000 metri cubi circa e la SAU utilizzata è di circa 45.000 metri quadrati appunto.

La superficie impegnata è superiore, perché? Perché molti interventi intervengono anche in aree non rurali, per cui diversa è la superficie impegnata, cioè quella interessata dalla mutazione rispetto al P.R.G., invece, appunto, quelli che vanno a consumare suolo è leggermente diversa. Se la vedete, molti degli interventi rimettono in discussione anche la riqualificazione di SAU di alcuni contesti, sono i così detti sfridi, in parole povere ciò che resta tra virgolette dopo l'intervento va valutato e se ha funzionalità agronomica si mantiene, senno appunto viene riclassificato anch'esso, quindi la valutazione è ampiamente cautelativa da questo punto di vista.

La ripartizione è "per ATO" perché noi dobbiamo fare anche questo tipo di valutazione, cioè vedere se la volumetria che abbiamo a "svolta" corrisponde a quelle che sono le previsioni di Piano, sì, corrisponde alle previsioni di Piano, c'è una leggerissima variazione di circa 600 metri quadrati appunto in una zona produttiva appunto di Maerne per venire incontro ad un'azienda, ma viste le dimensioni limitate ci si appella al principio di flessibilità che è dato appunto dall'art. 65, comma 6 appunto del PAT.

Come abbiamo visto, appunto, uno dei fondamenti della nuova pianificazione, come è stato detto, è proprio la perequazione, cioè ogni trasformazione deve portare in se stesso anche la valutazione della costruzione della città pubblica facendo parte di quello che è l'incremento di valore sia in edifici, sia appunto in terre appunto in modo tale da portare avanti sia le dotazioni territoriali, sia i servizi, sia appunto le necessità viabilistiche e varie che servono appunto per le trasformazioni stesse.

Questa è la perequazione dal punto di vista dell'acquisizione delle aree, cioè il P.I. questo porta a casa appunto 15.000 metri quadrati di standard a verde, 1200 di standard parcheggio, 4400 metri quadrati di nuova viabilità che viene comunque realizzata dai privati, 200 metri quadrati di pista ciclabile appunto che sono ben superiori, ma questi sono proprio fisicamente limitati e verde privato con funzione ecologica che è una nuova appunto introduzione all'interno delle norme per 2.000 metri quadrati. Invece, in termini di realizzazione di opere questa è una valutazione, di fianco vedete la scheda che accende praticamente la perequazione in opere. Cosa vuol dire? Sono le opere che direttamente realizzano i privati appunto a titolo perequativo e quindi se ne fanno carico appunto della realizzazione e sono in genere, come vedete ancora volta, sistemazioni idrauliche ed aree destinate ad attività di realizzazione di piste ciclabili. Il valore ammontante è di circa 223.000 euro, quindi è piuttosto consistente anche in termini quantitativi.

Parte di queste perequazioni, invece, avviene in impegni in euro, cioè vengono fatti degli esborsi in maniera tale che vengono quantificati in termini monetari. Se vedete appunto la somma totale delle perequazioni è di un milione e 200.000 euro che sommato al valore precedente arriviamo circa ad un milione e mezzo appunto di euro, se arriviamo anche con le dotazioni in termini appunto di realizzazione di verde arriviamo quasi ai 2 milioni di euro. Se vedete, una delle cose che viene chiesta al P.I. è una ripartizione per anno della previsione di queste entrate, prevediamo appunto una crescita lenta per avere il massimo svolgimento verso la fine appunto di validità del P.I., cosa che viene avviene in un qualsiasi strumento urbanistico. Viene proposta anche una ripartizione delle spese, come vedete gran parte di questi soldi verranno impegnati nella ciclabilità fondamentalmente, nella qualificazione del verde, appunto, soprattutto per i parchi fluviali e del Parco Laghetti in modo tale da continuare a questa azione di mitigazione e delle trasformazioni che il Comune di Martellago porta avanti ormai da anni.

La manovra sulla standard comporta appunto una valutazione complessiva. In parole, in sintesi, il nostro patrimonio esistente di standard è di circa un milione e 200.000 metri quadrati, ovvero sia la dotazione di standard di metri quadrati per abitante è di 56 circa, 55, 76 metri quadrati ad abitante. Alla fine del P.I. noi avremo un incremento di questo e la dotazione di metri quadrati per abitante sarà 56, 48. Cosa ci servono questi dati? Non solo a dire che il Comune di Martellago è un Comune virtuoso, non solo dire che se opportunamente gestito questo verde serve, è funzionale all'abbattimento appunto della CO2 emessa dalla popolazione, ma anche siamo ben oltre gli standard fissati dalle leggi nazionali, ben oltre dagli standard fissati dalle leggi regionali, quasi il doppio, appunto ben oltre gli standard del P.R.G. e ben oltre gli standard fissati come obiettivo dal PAT, oltre 5 metri quadrati quindi rispetto agli obiettivi che ci si era dati come PAT, ciò vuol dire che abbiamo rispettato il documento del Sindaco, abbiamo rispettato il PAT, abbiamo rispettato appunto gli obiettivi perequativi e abbiamo rispettato la ripartizione per ATO e abbiamo rispettato anche gli standard, quindi, diciamo così, è il processo valutativo che deve essere fatto per coerenza e che è abbastanza interessante credo anche da valutare.

L'ultima valutazione logico - analitica che dobbiamo fare è la somma dei vari P.I., cioè nel senso che il P.I. non può essere valutato da solo, ma ovviamente dobbiamo fare la sommatoria del primo P.I., del secondo P.I., così come faremo

quello del terzo P.I. per vedere se non solo il singolo intervento torna, ma torna anche il complesso della manovra. Attualmente allora tra primo e secondo P.I. siamo circa all'11% dell'attuazione del PAT in termini di metri cubi, appunto in termini di superficie produttiva solo l'1% e la dice lunga appunto sull'attuale situazione economica, appunto in termini di trasformazione della SAU siamo al 33% circa appunto della SAU a nostra disposizione, cioè rimane ancora il 67% di superficie trasformabile appunto. Abbiamo un incremento di abitanti equivalenti di 203 abitanti, chiedo scusa, rispetto ai 250 metri cubi che è lo standard che viene definito dal Piano, e abbiamo 232 metri quadri di standard acquisito per ognuno di questi abitanti equivalenti. In parole povere, avremo circa 200 abitanti in più e avremo circa 250 metri quadrati di standard in più appunto.

Passiamo alla seconda fase, cioè documento, cioè, come abbiamo visto, questi sono gli aspetti macro sistematici del PAT, adesso ci sono gli aspetti micro, cioè questo P.I., questa è la sommatoria di tutti gli interventi, c'è scheda per scheda appunto evidenziata. È una cosa molto semplice da valutare. Come vedete, abbiamo un'impostazione di cui c'è una descrizione dell'intervento con lo stato attuale di P.R.G. e lo stesso appunto di trasformazione che viene proposto dal P.I., documento quindi molto più semplice di un P.R.G. ... a leggere perché si vedono subito le differenze, mentre nei vecchi Piani bisognava andare a caccia delle differenze, qui no, si vedono, sono poste tutte e 58. Passo..

PRESIDENTE:

Architetto, prego.

ARCH. ROSSATO:

Veloce..

PRESIDENTE:

... (Intervento fuori microfono)

ARCH. ROSSATO:

Non sarà facile.. Allora, adesso esaminiamo i singoli interventi che sono stati oggetto di accordo; ogni scheda – vedete in alto – riporta il numero della manifestazione, la breve descrizione e la situazione presente nel P.R.G. vigente e quella sotto come è a seguito del recepimento dell'accordo e l'inserimento nel Piano degli Interventi.

In questo caso sia nell'intervento 84 che nel 145 siamo a Olmo in Via Frassinelli e l'accordo proposto contribuisce al raggiungimento dell'obiettivo della pista ciclabile non solo come sedime a ridosso della strada, quindi in linea col progetto esecutivo, ma è circa un'occasione per acquisire le aree di laminazione.

Passiamo pure all'altra. Sempre su Via Frassinelli adesso ne vediamo alcune che sono tutte finalizzate a raggiungere questo obiettivo, si ottiene un'acquisizione di aree ed anche una forma di perequazione in denaro che contribuisce alla realizzazione poi della seconda parte di Via Frassinelli così come l'intervento numero 100 a fianco, perché sono delle aree che confinano con il bordo stradale, quindi contribuiscono a cedere l'area necessaria per il sedime della pista ciclabile, ma complessivamente sono ambiti limitati.

Andiamo pure avanti. Qui ci siamo spostati, invece, sul tratto più orizzontale di Via Frassinelli, anche questo è un intervento di realizzazione finalizzata alla realizzazione della pista ciclabile con perequazione poi in termini di denaro.

Anche questa, siamo sempre in Via Frassinelli, ci stiamo spostando verso Maerne e si interviene sempre per realizzare la pista ciclabile in questo caso il contributo prevalente è in termini monetari.

In questo altro, invece, entriamo nella sezione di trasformazione, che raggiunge l'obiettivo della realizzazione del parco sul rio Roviego. Sono interventi in parte sul consolidato e in parte di densificazione di edifici esistenti che contribuiscono con la forma di perequazione a finanziare la realizzazione del parco, sia il 22 che il 131 hanno questa caratteristica.

Il 149 lo stesso, è un intervento in questo caso sempre nel consolidato dove sostanzialmente si interviene su una situazione di P.R.G. esistente che prevedeva un intervento unitario per riqualificazione di un'area centrale, siamo proprio a ridosso della Strada Provinciale di Olmo, l'intervento non è mai partito nei 15 anni precedenti di vigenza del Piano Regolatore, la proposta è stata quella di separare i due soggetti senza ledere i diritti del soggetto che rimaneva, quindi è stato limitato l'intervento alla parte nord, c'è anche una richiesta di lieve aumento di cubatura che contribuisce con la perequazione monetaria a contribuire al progetto di riqualificazione della viabilità di Via Olmo.

L'intervento 45 anche questo è di completamento per la realizzazione del parco sul rio Roviego con una cessione di aree abbastanza consistente. Questo è ugualmente un intervento nel consolidato. Il Piano Regolatore prevedeva 600 metri cubi con un intervento puntuale che non sono mai stati realizzati, si chiede di distribuire e di poter demolire il fabbricato esistente ed accorpate la cubatura di progetto a quella esistente per fare un intervento unitario. La proposta era ragionevole, quindi anche qui ci sarà una perequazione in termini economici.

Qui siamo sempre in Via Frassinelli, sempre per il raggiungimento del progetto del parco sul rio Roviego, in linea con il PAT c'è un intervento che recupera in parte una cubatura esistente di 300 metri cubi con una lieve integrazione, poi un nuovo completamente con un'altra porzione, si ottiene una cessione di aree, la sistemazione dell'ingresso a questa area a parco. Devo guardare la tabella.. È indicato comunque nel tabellone..

DOTT. CALZAVARA:

In generale è intorno al 50%, di solito si è fatto più o meno ... bisogna vedere il numero ... (Intervento fuori microfono)

ARCH. ROSSATO:

Adesso il numero.. Aspetti.. Aspetti aspetti..

DOTT. CALZAVARA:

Sì, non solo per questa, per tutti, perché in genere è sempre stato che devono tornare 50 e 50, cioè ... (Intervento fuori microfono)

Intervento fuori microfono

ARCH. ROSSATO:

La 97 comporta una perequazione in termini di superficie di 796 metri quadrati, mentre l'altra, la 12.. Sì, la 12, cede un'area di "1877" metri quadrati.

DOTT. CALZAVARA:

Sì sì, comunque il criterio è ... (Intervento fuori microfono)

ARCH. ROSSATO:

2.000.. Quasi a 2.000 ..

DOTT. CALZAVARA:

Sì, perché ... (Intervento fuori microfono)

ARCH. ROSSATO:

Questo intervento è il primo di una serie in Via Selvanese a densificazione di un borgo già esistente tra..., che si affaccia su Via Selvanese, il 13, il 36 e il successivo il 133 seguono tutti questo obiettivo: ci sarà una perequazione in termini economici che serve proprio a riqualificare la viabilità.

Ed anche quest'ultimo, l'intervento numero 1, che è in prossimità della ferrovia a sud di Via Selvanese interviene in un sistema già edificato, era l'unico lotto libero e qui si propone una perequazione in termini economici parzialmente in termini di area, però l'area è veramente in questo caso insignificante, già utilizzata come viabilità ad uso pubblico.

Qui siamo sempre a Olmo in prossimità della frangia nord, tra Via Matteotti e Via Mazzini, l'intervento proposto prevede di risolvere la criticità della viabilità esistente e il PAT prevedeva che la viabilità Via Matteotti, Via Mazzini e tutte le strade intermedie potessero avere uno sfogo, questo intervento consente di raggiungere questo obiettivo. Prevalentemente l'intervento avrà una perequazione in termini economici, risolverà un problema di criticità idraulica e si completa con due interventi di testa lungo Via Mazzini per la realizzazione di tutto il fronte.

Questi sono gli altri due. Questo è il completamento.. Qui siamo in Via Olmo in prossimità di un cono visuale di Via Garibaldi, la strada è a fondo cieco, molto stretta, con l'intervento proposto si riesce a creare un collegamento della viabilità esistente con la strada provinciale in modo da consentire per il borgo di Via Garibaldi esistente uno sfogo e la possibilità di uscire, più un'ampia area di oltre 9.000 metri quadrati a valorizzazione del cono visuale previsto, che esiste.

Qui siamo, invece, in Via Ca' Bembo all'innesto con la Via Ca' Rossa, c'è un fabbricato esistente attualmente in zona agricola non più funzionale alla conduzione del fondo, c'è una proposta di riqualificazione dell'immobile per uso commerciale e può diventare un elemento significativo e caratterizzante del territorio perché si pone proprio in prossimità dell'ingresso della porta sud del Parco Laghetti.

L'intervento affianco prevede la cessione di una porzione di area su Via Ca' Bembo per realizzazione di un parcheggio e la perequazione in termini economici per realizzare il marciapiede e la pista ciclabile di accesso al Parco Laghetti, porta sud sempre.

Anche l'intervento qui a nord di Via Ca' Bembo contribuisce a raggiungere questo obiettivo sempre con la cessione dell'area e la perequazione in termini economici.

Qui, invece, stiamo individuando un altro tema che era stato segnalato già da tempo e che è stato ripreso dal documento programmatico che era quello di consentire agli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo di prevedere il cambio d'uso in residenziale.

Questo è un altro caso simile, questo ed anche il successivo sostanzialmente, viene consentito il cambio d'uso da annessi rustici in edifici non più funzionali.

Qui siamo all'interno delle aree centrali di Maerne, il Piano Regolatore precedente prevedeva un Piano di recupero, unità che metteva insieme una serie di soggetti, questo Piano di recupero nei 15 anni non è mai partita, la proposta era quella di suddividere e di valorizzare e mantenere degli edifici che hanno un forte carattere storico testimoniale riqualificando quindi con la cessione di una serie di aree la sistemazione delle aree pubbliche per potenziare la rete appunto delle aree pubbliche nel centro di Maerne.

Per fare questa operazione era necessario togliere una parte della cubatura che era prevista dal Piano Regolatore e la proprietà ha proposto un trasferimento in due aree marginali in Via Frassinelli per far atterrare questa cubatura in esubero, l'eccedenza che c'era è diventata ulteriormente credito edilizio, quindi questo intervento nelle aree centrali è andato per sottrazione.

Qui siamo a Maerne, in prossimità del presepe vivente. Il Piano Regolatore prevedeva l'attribuzione di una cubatura puntuale, non si è modificata la quantità, si è solo modificato la sagoma della zona per consentire una redistribuzione del fabbricato, il mantenimento di un'area a bosco già esistente in prossimità dell'immobile, la realizzazione di una pista ciclabile tra l'area verde e il parcheggio prima di uscire davanti alla biblioteca, basta, quindi questa era solo la risoluzione..

Intervento fuori microfono

ARCH. ROSSATO:

E la cessione.. Sì, giusto, e la cessione di un'area a parco a ridosso del fiume Marzenego che contribuisce alla realizzazione del parco del Marzenego.

Questo è un altro intervento di minima su una previsione di Piano Regolatore che non si era attuata, anche in questo caso la proposta è quella di ridistribuire e riorganizzare i volumi esistenti in funzione di una migliore trasformazione e riqualificazione del contesto.

Qui siamo a Maerne in prossimità dell'azienda "Pepe Sale", un'azienda esistente in Comune di Spinea, la ditta ha la necessità di ampliare l'attività realizzando uno showroom e si trova tra il sottopasso e la ferrovia, per noi era classificata zona agricola e confinante con un'area a standard in prossimità del suo ingresso che avviene tra l'altro anche da Maerne. La proposta in questo caso porta ad un contributo di perequazione in termini economici e l'intervento ci sembrava qualificante e ammissibile.

In questo altro siamo in Via Roviego, si interviene su un contesto già edificato e si prevede il completamento con l'edificazione di un lotto puntuale anche in questo caso con perequazione in termini economici.

Qui siamo all'incrocio tra Via Ca' Rossa e la Strada Provinciale, c'è un fabbricato esistente con una destinazione commerciale, si chiede la possibilità di ampliare l'attività e di realizzare quindi uno spazio commerciale con una minima previsione di modifica della zona e con la riqualificazione dell'ingresso ovest praticamente di Maerne.

Qui siamo in Via Ca' Rossa, si chiede a ridosso dell'edificato il completamento con l'edificazione di una cubatura puntuale, anche in questo caso ci sarà una perequazione in termini economici.

Qui siamo sempre in Via Ca' Rossa, c'è un sistema di fabbricati esistenti e si chiede di realizzare un ulteriore fabbricato in funzione di un nucleo familiare esistente con la cessione di un'area a ridosso del fiume, del Rio Storto, per creare queste idee di rinaturalizzazione del sistema ambientale previsto dal PAT.

Qui siamo sempre a Martellago, in Via delle Motte, Via Trieste, borgo esistente, anche qui si interviene con un concetto di densificazione del contesto esistente. Si genera perequazione in termini economici che serve per riqualificare la viabilità esistente.

Qui siamo sempre in Via delle Motte con gli altri due interventi che vengono realizzati in questo asse, questo ed anche il successivo.

Intervento fuori microfono

ARCH. ROSSATO:

Sì, esatto. Nel frattempo è stata anche aggiornata la cartografia, è stata eliminata questa previsione di viabilità del Piano Regolatore vigente dichiarato per altro già dal PAT non più compatibile.

In Via delle Motte sempre qui, in questo stesso contesto rurale, si prevede il completamento di questo ulteriore lotto. Qui in Via delle Motte lato nord, la strada non è più stata confermata dal PAT, c'era una previsione di standard in questo caso a fronte della cessione del 50% dell'area prevista dal P.R.G. viene concessa l'edificazione di due interventi e la quota di perequazione che si ricava sempre per completare il percorso pedonale con l'area verde del passante verde.

Qui siamo in Via Morosini, completamento della pista ciclabile, la densificazione di un contesto esistente, la perequazione serve per finanziare l'intervento della pista.

Qui siamo, invece, sempre a Martellago, Castellana in prossimità della "Trattoria Fornace", il Piano Regolatore prevedeva la realizzazione di una strada che è stata realizzata ancora alcuni anni fa a fronte da una variante parziale la richiesta di risonizzazione da attività turistico – ricettiva in residenziale. All'epoca non essendoci il PAT non era ancora possibile fare questa operazione, bisognava aspettare il Piano degli Interventi. Con questo Piano degli Interventi si è accolta la proposta del privato e si prevede, quindi, la trasformazione da zona turistico – ricettiva dove era previsto un albergo di oltre 43.000 metri cubi a residenziale con 8.000 metri cubi.

Qua siamo in Via Moglianese, c'è un'attività esistente, commerciale anche questa, si chiede un piccolo intervento dell'ampliamento della superficie esistente di 100 metri quadri e la realizzazione del parcheggio di pertinenza.

Qui siamo in Via Boschi in prossimità della bocciofila, c'era una convenzione dell'85, la convenzione è scaduta, l'immobile ha una destinazione a standard, viene prevista quindi la risonizzazione dell'area da standard in zona di tipo C per poter realizzare un intervento commerciale e direzionale a fronte della cessione di un'area a parcheggio già individuato dal Piano Regolatore vigente.

Qui siamo sempre in Via Boschi, si va anche in questo caso completare un borgo già esistente. Nell'intervento 137 si prevede l'individuazione di un fabbricato, un annesso rustico anche questo non più funzionale alla conduzione del fondo per il quale è ammesso il cambio d'uso in residenziale.

Qui siamo a Olmo dove è prevista la realizzazione di un intervento da parte dell'Ater, l'Ater ha ottenuto un finanziamento da parte della Regione Veneto, quindi ha la possibilità di realizzare in sinergia con l'amministrazione comunale degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

L'intervento 136, siamo sempre a Olmo, c'è un ridisegno di uno dei lotti sostanzialmente del PIRUEA di Olmo per il quale si prevede la modifica della sagoma tornando a una precedente..., più vicino ad un precedente disegno e viene prevista l'apertura in collegamento con Via Don Minzoni del parcheggio esistente a sud dell'asilo.

L'ultimo intervento riguarda una scheda B per il quale il fabbricato era stato nel suo insieme classificato con un grado 2, quindi con un grado di ripristino tipologico, il grado non era così puntuale nel senso che era stato esteso a tutto il fabbricato, mentre la porzione più ad ovest, come dimostra la ricerca di archivio sulle pratiche edilizie e l'indagine storica che ha fornito la ditta, c'è una porzione che invece è stata costruita a metà degli anni 80, quindi è previsto il doppio grado di vincolo.

Qui siamo a Martellago in Via Moglianese, il P.R.G. individuava un fabbricato per il quale era possibile una ricostruzione in quanto demolito dal Passante. La ditta nel frattempo ha preferito trasferire la cubatura in Comune di Scorzè, questa era un'operazione ammissibile in funzione dei poteri straordinari del Commissario, pertanto l'intervento qui non ha più ragione d'essere e la ditta ci chiede di cancellare questa previsione, quindi è un aggiornamento cartografico sostanzialmente questo.

In questo caso nell'intervento 141, invece, si prevede un ridisegno del limite di zona distribuendo la parte di area che era stata ricompresa più a sud con una porzione più a sud per poter sviluppare un intervento puntuale.

Anche in questo caso si tratta di un aggiornamento cartografico, il Piano Regolatore prevedeva una porzione di area verde che, però, è un'area sostanzialmente a giardino, di pertinenza dell'abitazione, quindi viene rivisto questo disegno in funzione di quello che è realmente lo stato dei luoghi.

Stessa cosa in Via Roma in questa porzione, c'è un errore grafico, materiale, dove era stata indicata un'area standard più grande di quello che in realtà non era e si tratta di un giardino anche questo dell'abitazione esistente.

Siamo a Maerne, il Piano Regolatore anche in questo caso prevedeva un Piano attuativo per una trasformazione artigianale industriale, l'intervento non è mai partito, c'è un progetto, una proposta di progetto che dimostra la trasformazione dell'area e si chiede di poter dividere lo spesso perimetro in due parti in modo che ci possa essere un'attuazione per stralci.

Un'altra modifica che è stata introdotta era quella della riduzione della fascia di rispetto stradale in funzione della normativa statale del Codice della Strada.

Un'altra modifica che riguarda il Piano degli Interventi è l'aggiornamento dell'apparato normativo sia per quanto riguarda le norme tecniche operative, sia per quanto riguarda il Regolamento edilizio.

DOTT. CALZAVARA:

Gran parte delle attività sono state quelle di riaggiornamento delle norme in funzione delle sopraggiunte normative nazionali e regionali, per cui si tratta fondamentalmente di un aggiornamento a quella che è la nuova normativa sovraordinata, però con alcuni interventi. Per esempio, l'art. 11 è stato modificato, non è più possibile costruire appunto al di fuori della zona D e C3 in zona agricola, cosa che era stato permesso dalle precedenti normative se il lotto aveva un trasbordo si poteva traslare l'edificazione, cosa che non si può più fare. L'art. 12 è stato aggiornato, l'art. 16 e 18 è stato aggiornato dal punto di vista anche commerciale dando disposizioni appunto che tutte le aree affacciate alla viabilità importante, provinciale e statale appunto, abbiano la possibilità di formazione di "fronti commerciali", nonché appunto, come giustamente mi ricordava l'architetto, era la valutazione di dare la possibilità a dei cambi di destinazione d'uso in quelle aree che dal PAT erano andate in riconversione, fondamentalmente la zona di Olmo e parte di quella di Martellago.

Sulle attività appunto produttive e zone improprie si davano anche la possibilità di superare un po' la manutenzione, di fare interventi di manutenzione straordinaria, cosa che non era prevista, e era ovviamente un problema in quanto non permetteva di fare quelle che sono le attività che vengono considerate normali per una manutenzione del bene. L'art. 25 sulle zone agricole viene aggiornato sull'indicazione del Titolo V della Legge 11 che riscrive in parte appunto la 24 e la riassume dentro di sé. La disciplina degli ampliamenti è stata aggiornata nelle zone E2 e E4, in modo particolare sono state eliminate le sub zone E4 e adesso non ci sono più A, etc. etc., ma solo zone esclusivamente E4. Gli interventi in zona agricola fino adesso la creazione, era possibile creare solo due alloggi dell'intervento dello stesso immobile, attualmente si passa da due a tre. Siete in aggiornamento, perché? Perché fondamentalmente gli immobili che sono individuati e che hanno notevoli dimensioni molto spesso permettono questo tipo di attività, ricordo che la maggiore parte dei Comuni dei vostri vicini è passato da tre a quattro, quindi siete ancora un po' troppo cautelativi da certi punti di vista.

Le schede B, cioè ovvero sia gli immobili che erano stati classificati appunto come storico – testimoniali, non quelli vincolati, ma quelli, diciamo così tra virgolette, "minori appunto" si è data la possibilità di dare il cambio di destinazione d'uso e ... anche il cambio di destinazione d'uso in commerciale e direzione. Può sembrare un paradosso, non è così, vi ricordo che l'evoluzione edilizia nel territorio ha gran parte inglobato questi edifici di testimonianza rurale all'interno o nelle prossimità appunto del tessuto edilizio come abbiamo visto appunto in ... la motivazione è quella di garantirne la sopravvivenza, una funzionalità economica in modo tale che appunto vi sia questa cosa.

Si può integrare, appunto, è stata integrata con l'art. 44 la Legge 11, ovvero sia la possibilità di realizzare modesti manufatti in legno per la conduzione dei piccolissimi allevamenti ad uso familiare, appunto, cosa che è già concessa dalla legislazione regionale. Sono disciplinati le possibilità di realizzare in convenzionamento allevamenti per gli animali di affezione, cavalli, pappagalli, conigli, mussi, e con un convenzionamento che ne prevede praticamente al cessare delle attività il ripristino dello stato dei luoghi e il prevede che tutte le attività, tutte le costruzioni più o meno precarie che vengono fatte vengano appunto completamente rimosse al cessare appunto dell'attività. Circa

Ci sono tutte le norme nuove sull'attuazione del rete ecologica che ovviamente mancavano nel P.R.G., per cui praticamente è stato riscritto l'art. 26 che appunto parlava della zona di riforestazione urbana e in questo abbiamo inserito queste nuove previsioni.

È stato fatto l'aggiornamento di tutte le fasce di rispetto stradale che non coincidevano appunto con il Regolamento di attuazione del Testo Unico chiamato "Nuovo Codice", e non è più nuovo perché sono stati sei nuovi Codici della Strada..

Intervento fuori microfono

DOTT. CALZAVARA:

Appunto.. Sono state riscritte appunto le nuove fasce di rispetto che hanno introdotto che erano ancora antecedenti alla sentenza che diceva illegittima la normativa regionale, eliminata quella delle servitù militari perché con la decadenza della base militare di Peseggia appunto non vi è più servitù militare all'interno del Comune di Martellago.

Nei Piani attuativi è possibile in ogni caso appunto fare interventi che permettono il cambio di destinazione d'uso degli immobili e l'aumento del numero delle unità immobiliari, questo perché? Perché i Piani di recupero molto spesso ingessavano una situazione e non creavano appunto la possibilità di rigenerare degli edifici, per cui si creava una specie di blocco che permetteva appunto il perpetrarsi del degrado e non, invece, attivare virtuosi sistemi di intervento.

L'art. 35 è il grado di protezione schede B: come si diceva, è stata ampliata la possibilità di destinazione d'uso, nonché la possibilità di rivedere il vincolo. Molto spesso il vecchio Piano segnava l'intero edificio, invece attraverso procedimento di revisione ed analisi storica si dice: "Vediamo quali sono le parti postume, invece quali sono le parti originali", è inutile vincolare gli immobili che siano appunto stati profondamente o superfetazioni successive appunto all'intervento.

L'art. 42 introduce il concetto di social housing e di social working, e "co working" e "co housing", cioè si danno per queste nuove forme appunto dei piccoli incentivi. In parole povere, gli spazi comuni di queste attività appunto non vengono computati come volumetria edilizia.

Il Regolamento edilizio è stato modificato, si riduce la superficie soprattutto.., a parte l'aggiornamento nella nuova normativa le casette in legno scendono da 9 a 8 metri quadrati per evitare che scatti l'obbligo di accatastamento, a 9 metri quadrati scatta di accatastamento e questo crea tutta una serie di problemi, per cui si dice si possono fare casette solo a 8 metri quadrati. Si introduce la disciplina della VINCA, si riparla appunto delle schede B, si adeguano alcuni parametri abitativi come appunto con cucine, gli angoli cottura limitandoli all'alloggio di una camera, la "conduzione" del secondo bagno, appunto la dimensione del garage coperto, le superfici dei soggiorni, il secondo posto auto e quindi tutta una serie di piccoli interventi che riguardano la qualità.

Gli articoli 77 e 79 riguardano la qualità nell'edilizia appunto nelle zone rurali che è fondamentale, riprende quella già esistente perché si è visto nella pratica che tutto sommato i risultati hanno portato a risultati positivi.

PRESIDENTE:

Interventi? Consigliere Ferri.

Intervento fuori microfono

PRESIDENTE:

Non ha detto che parla per primo?

Intervento fuori microfono

PRESIDENTE:

Allora Moreno.

CONS. BERNARDI:

Allora, l'ho già ribadito più volte, io avrei preferito non trovarmi qui al 31 luglio ad approvare, tra l'altro come settimo punto, quindi verso le 11 passate di sera, il Piano degli Interventi, avrei preferito una riflessione visto che si era, tra virgolette, dilungato questo Piano, che poteva essere fatto anche magari prima, però si è dilungato, avrei preferito una discussione più aperta, soprattutto più aperta anche alla popolazione, cioè aver fatto magari il giro dei centri, come si usava una volta, e dire: "Guardate, che noi facciamo il Piano Regolatore, in questo caso il P.I. e il P.I. porterà, costruirà questa città del futuro, costruirà questa città del futuro, che è Martellago, Maerne, Olmo, la costruirà così..". Ciò non è avvenuto, anzi, ci troviamo al 31 a farlo in fretta e furia l'approvazione, non dando modo diciamo sia alle opposizioni perché ho cominciato a vedere tutte le carte da solo tre giorni, quindi non è che tutta la mole di lavoro, tutta la mole di lavoro che è stata fatta la si può approfondire così velocemente anche se ho alcune perplessità su degli interventi, ma questi me li tengo, siamo in prima battuta, lo dirò in seconda battuta. Quindi ve li approvate e dopo vediamo se questi suggerimenti, che poi darò, vanno avanti..

Io parto dal presupposto, appunto, politico, che doveva essere fatto una riunione con la popolazione, perché? Perché ci sono degli squilibri e ci sono delle differenze. Intanto, prima cosa, il territorio di Olmo, e quindi gli abitanti di Olmo, valgono – e questo ce l'hanno certificato anche i consulenti e i tecnici che hanno lavorato al P.I. – più di Maerne e Martellago, quindi l'ho sempre detto che valgo più di molta gente di Maerne e soprattutto quelli di Martellago e viene certificato col P.I. che io abitante di Olmo in tutti i sensi valgo.., anche Giovanni, valiamo più di quelli di Martellago tanto è vero che sulla perequazione c'è questa distinzione..

PRESIDENTE:

... (Intervento fuori microfono)

CONS. BERNARDI:

.. c'è questa distinzione.. La perequazione, tra l'altro, che era partita e ero avevo anche criticato la cosa, era partita anche con cifre abbastanza diciamo fuori mercato, perché io mi ricordo che si parlava di 90 euro a metro cubo e naturalmente

chi doveva fare un intervento con 90 euro a metro cubo diceva: "Ma situ mato? Vo comprarne na casa, na villa nova coi soldi.." e quindi si è molto abbassato rispetto a prima. Però, come dicevo, c'è questa divisione, divisione anche in termini impattanti, nel senso che ancora una volta Olmo viene presa di mira per quanto riguarda la costruzione, le costruzioni, tanto è vero che il 43% degli interventi viene tutto a Olmo con problemi, secondo me, che dovrebbero anche essere analizzati che è quello anche dell'impatto sui servizi, i servizi soprattutto per quanto riguarda il plesso scolastico sia delle materne, sia delle primarie e secondarie, cioè avendo tra l'altro anche pochi spazi ed aggiungo una palestra solo avrei preferito magari che a livello perequativo qualcuno si ricordasse magari un ampliamento della scuola oppure di una palestra a Olmo.

Altra cosa, molto impattante, che, secondo me, andava ed è fuori contesto: si voleva per forze di cose mettere la bandierina dell'Ater anche a Olmo, quindi si è messo su un'area verde, su un'area verde, 4.000 metri cubi su una zona che è naturalmente a ville, perché se uno guarda il contesto tra Via Pom e Via Saragat è una zona a ville e certamente mettere questo edificio che può essere anche di due piani, quindi di 8 metri e mezzo qualcosa, comunque è un intervento secondo me impattante che poteva essere benissimo fatto a Martellago, zona PEEP c'è spazio tre volte tanto rispetto a quella zona di Olmo ed è già integrata e era già integrata con il PEEP, con la tipologia – con la tipologia – dei fabbricati, quindi ce l'abbiamo qui sulla Castellana, c'era spazio quanto volevano e naturalmente Martellago, tra l'altro, è stata anche abbastanza diciamo esclusa da interventi, tanto è vero che siamo sull'ordine del 22% di interventi a Martellago, questo magari poteva anche compensare un attimo la cosa.

Io capisco che magari si vuole far cassa e si vuole magari vendere ed intervenire su dove si vende di più, ma non possiamo avere una logica di mercato per costruire la società, la città futura, avere una logica di mercato e sbilanciare notevolmente gli interventi già impattanti che abbiamo avuto in passato a Olmo o altrettanto interventi impattanti, quindi se la cosa fosse stata diciamo meno traumatica poteva anche essere. Quindi io parto sempre.., faccio un intervento solo piccolo, anche se però volevo chiedere di togliere anche dalle diciture – scusa – fatte appunto sui vari interventi singoli, io non cito i numeri e niente perché non mi piace, li citerò la prossima volta, però non mi piace vedere, non so, la scritta "accordo in parola riguardo ad un intervento posto all'interno dell'area", cioè io gli accordi in parola non vorrei vederli scritti anche perché non penso che siano accordi in parola, qualcuno avrà anche scritto, avrà fatto anche un documento perché se siamo in accordo di parola, mi dispiace, ma.. Ecco, quindi cambiate almeno la dicitura, mettete una dicitura più consona perché stride la cosa.

Altra questione. Ci sono state 150 persone interessate a questo tipo di P.I.; di queste 150 alla fine la scrematura è stata di 58, abbiamo quindi – abbiamo quindi – ha detta dell'Assessore la rimanenza che non voleva e non vuole essere inserita all'interno del P.I., oppure la maggioranza non vuole più essere inserita all'interno del P.I., oppure non sono pronti per entrare all'interno del P.I., però vorrei capire anche questo tanto è vero che mi piacerà andare a spulciare.., ho già spulciato queste, ma andrò anche a spulciare, a vedere anche chi non è stato ammesso al Piano degli Interventi proprio per verificare se la cosa è vera o no. Comunque, ripeto, mi dispiace a livello politico che non ci sia fatto un incontro con la popolazione, magari lo si poteva fare anche in una casa privata di qualche Via Frassinelli e invitando magari anche chi volevano loro, però almeno si faceva un incontro.

Interventi fuori microfono

PRESIDENTE:

Marchiori.

DOTT. CALZAVARA:

Chiedo scusa..

PRESIDENTE:

Scusa

DOTT. CALZAVARA:

Solo per chiarire, l'accordo in parola ... l'italiano è l'accordo di cui si sta parlando, cioè non è ... (Intervento fuori microfono)

Interventi fuori microfono

CONS. BERNARDI:

... l'accordo in parola.. Verbalmente, no? ... Scrivi l'accordo e basta, senza "accordo in parola", perché io posso anche capire l'accordo.. (Intervento fuori microfono)

DOTT. CALZAVARA:

Bernardi, è italiano..

Interventi fuori microfono

PRESIDENTE:

Bene. La precisazione del dott. Calzavara.

DOTT. CALZAVARA:

No, intendevo dire che non è fatto ... è solo italiano.

Intervento fuori microfono

PRESIDENTE:

Prego Marchiori.

CONS. MARCHIORI:

Grazie. Allora, 50.000 metri quadri di SAU a noi sembrano tanti, come tanto ci sembra il milione e 200.000 euro di corrispettivo di perequazione. Come pure tanti ci sembrano i 48.000 metri cubi di nuova volumetria a fronte dell'esistente inutilizzato o sottoutilizzato. Stiamo ancora verificando le varie tavole, perché il lavoro svolto è tanto e complesso sia per chi l'ha fatto, che per chi deve poi leggerlo, capirlo ed interpretarlo. Premetto anche che comunque a nostro avviso questo Piano di Interventi è viziato a monte da un PAT a nostro avviso irregolare. Non siamo nemmeno d'accordo nel definirlo "secondo Piano degli Interventi", perché quello del 2013 non era un Piano degli Interventi.

Una prima osservazione è che il quadro dei 58 interventi appare logicamente slegato e inorganico, non si capisce bene quale sia la strategia e la progettualità comune dietro a questo insieme di interventi disomogenei.

Presidente, scusi, sento un ronzio in sottofondo, non so..

PRESIDENTE:

... musica.. (Intervento fuori microfono)

CONS. MARCHIORI:

Non sapevo che lei fosse anche cantante..

PRESIDENTE:

... (Intervento fuori microfono)

CONS. MARCHIORI:

Sembrebbero volti a far cassa piuttosto che riordinare il territorio. Facciamo un esempio: il cambio di destinazione d'uso del lotto della "Sale e Pepe", si tratta di una semplice presa d'atto di una modifica già avvenuta e che non presenta particolari problemi normativi. Si è proceduto con la perequazione e non è chiaro quale intervento all'interno nell'Ambito si procederà con quanto incassato.

La prima cosa che mi è venuta in mente è stata: è a due passi dalla stazione, il sottopasso, messa in sicurezza, telecamere.. E qui interviene un'altra probabile anomalia interpretativa. Secondo me, ma non solo secondo me, per Ambito si deve ritenere il mappale interessato, il lotto, i confinanti, eventualmente anche il resto della via purché ci siano dei legami funzionali. Per questa amministrazione sembrerebbe quasi che Ambito sia uguale a frazione, è un lavoro di Maerne, quindi con la perequazione ci posso sistemare la pista ciclabile di Via Frassinelli, come il marciapiede di Piazza IV Novembre, ma noi non saremo d'accordo su questo.

Poi.. Va bene, qui c'è l'art. 16, comma 4 del D.P.R. 380/2001, il Testo Unico sull'edilizia che nel fissare i parametri di quantificazione degli oneri di urbanizzazione, quindi in pratica parla della perequazione, dice anche che il versamento finanziario è vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale, sociale ed opere pubbliche, quindi parlano sempre del contesto in cui ricade l'intervento.

Oltre tutto, la giurisprudenza ribadisce anche la necessità di istituire addirittura un conto corrente dedicato esclusivamente agli oneri di perequazione per poter meglio seguirne poi l'utilizzo. In questo caso a nostro avviso sin dalle premesse l'utilizzo finale sembra essere puramente indicativo. Il legame col Piano triennale delle opere è visibilmente forzato, funzionale più a giustificare l'ammissione dei singoli interventi con relativo incasso piuttosto che ad attuare il Piano stesso.

Si è sottolineata molto durante la presentazione della trasparenza e partecipazione alla base di questo Piano, personalmente ho qualche riserva in merito. Prendiamo ad esempio la Commissione Edilizia, alla quale solo ieri è stato presentato questo Piano. E se i componenti avessero voluto fare delle osservazioni come si sarebbe potuto tenerne conto? E quanti assenti c'erano? Come hanno anche per noi Consiglieri questo 31 luglio è una data decisamente inappropriata per discutere di un argomento così importante senza averlo potuto approfondire adeguatamente e non è un caso che più volte si sia sottolineata l'opportunità di rimandare il tutto a settembre o ottobre. Nel Piano si riferisce di decine di incontri con privati, stakeholders, professionisti, le categorie, io come Consigliere ho avuto notizia di due o tre di questi incontri, non di più, ma i semplici cittadini nemmeno questo. I maligni sussurrano poi che gli inviti fossero personali e selezionati. Non sono chiari i criteri politici e/o tecnici che hanno portato a selezionare questi 58 interventi sui circa 150 proposti. Nulla si sa infatti del centinaio di proposte escluse.

In buona sostanza, questo Piano non ci soddisfa nelle premesse, ci delude nei contenuti e ci infastidisce nei tempi e nei metodi. Ci riserviamo una volta approfonditi adeguatamente gli aspetti tecnici che lo compongono di riversargli lo stesso trattamento che abbiamo riservato al suo padre, il PAT.

PRESIDENTE:

Bene. Consigliere Ferri.

CONS. FERRI:

Una domanda sull'intervento dell'Ater a Olmo, perché almeno per quello che leggo è un intervento Ater per risolvere le emergenze abitative e di conseguenza presuppongo che sia un edificio nel quale le persone non staranno in maniera definitiva, ma solamente transitoria, quindi emergenze abitative, però definitive.

Interventi fuori microfono

CONS. FERRI:

Emergenze abitative di Martellago? Dell'Ater? Della Provincia? Di competenza..?

Interventi fuori microfono

ASS. VIAN:

Siamo riusciti.. Siamo riusciti ad ottenere un contributo dalla Regione Veneto di 800.000 euro da costruire con l'Ater degli alloggi nel nostro territorio comunale. Abbiamo scelto Olmo attualmente come punto di attuale deposito, non è detto che poi rimangano là, perché appunto può essere che.. Adesso faremo un bando.. Giusto, Nadia? Faremo un bando.. Lo possiamo già dire, perché tanto se approviamo questa sera il Piano, adottiamo il Piano questa sera, dove chiederemo se ci sono appunto dei privati che sono disposti a selezionare in modo di toglierlo da quell'area verde, quindi se qualcuno potrà partecipare al bando per poter costruire l'alloggio in altra area.

SINDACO:

Abbiamo dovuto ... (Intervento fuori microfono)

ASS. VIAN:

Abbiamo dovuto obbligatoriamente metterlo dentro, perché altrimenti non avevo la volumetria per poi poter fare la variante urbanistica, dovevo farlo per forza, questo è il motivo, semplicissimo, solo questo è il motivo, altrimenti prendiamo il contributo, io penso che pendere un contributo di questa cifra a noi non convenga in nessun modo.

SINDACO:

... (Intervento fuori microfono)

ASS. VIAN:

Allora, Moreno, il motivo..

CONS. BERNARDI:

... (Intervento fuori microfono)

Interventi fuori microfono

ASS. VIAN:

Va bene, non entro nel merito del posto.

SINDACO:

Moreno, scusa..

PRESIDENTE:

Scusate.. Scusate..

CONS. BERNARDI:

... (Intervento fuori microfono)

Interventi fuori microfono

PRESIDENTE:

Guarda che sta parlando Ferri.. Moreno, sta parlando Ferri..

Interventi fuori microfono

PRESIDENTE:

Moreno?

CONS. BERNARDI:
... (Intervento fuori microfono)

Interventi fuori microfono

PRESIDENTE:
Moreno, guarda che sta parlando Ferri!

Interventi fuori microfono

SINDACO:
Scusa..

PRESIDENTE:
Moreno, guarda che sta parlando Ferri..

CONS. BERNARDI:
... (Intervento fuori microfono)

CONS. FERRI:
No, volevo sapere se il rigetto delle altre istanze da parte dei cittadini era perché violavano le regole del PAT o violavano altri criteri generali o per quale altro motivo.

PRESIDENTE:
Rispondi per cortesia..

ASS. FAVARON:
No, vedo se ci sono altri interventi..

PRESIDENTE:
Ti conviene rispondergli adesso ... (Intervento fuori microfono)

ASS. FAVARON:
Allora, come avevo già anticipato.. Come avevo già anticipato nella presentazione, tante domande non si sono bloccate da solo, non sono state bloccate da nessuno, ma probabilmente chi ha inizialmente fatto la manifestazione di interesse non ha valutato poi opportuno proseguire nella richiesta, quindi si parla di un terzo circa di queste domande. Quindi non sono state escluse, non sono state selezionate da nessuno, ma si sono autotenute da parte. Ho spiegato questa cosa soltanto con un'interpretazione che però è molto probabile, perché una volta attivato il bando tante persone possono avere pensato: "Beh, c'è un bando, ci partecipo e vediamo che cosa ne viene fuori" che è la logica del vecchio P.R.G. dove intanto ottengo magari un riconoscimento e poi vediamo che cosa succede. Quando si è scoperto che in questa logica non esiste più, ma c'è lo strumento perequativo che serve a individuare una convenzione tra il pubblico e il privato in funzione di un beneficio pubblico, alcune persone che magari non avevano esigenze immediate di andare a realizzare una trasformazione perché finalizzata già ad un obiettivo chiaro, hanno preferito fermarsi là. Quindi non è stata fatta nessuna operazione né di pressione, per dire, né di ulteriore indagine su questa cosa, perché le cose si sono fermate da questo punto di vista. Poi ci sono stati, invece, altri interventi - che magari potrà essere meglio specificato anche dall'architetto Rossato - che riguardavano solamente aspetti normativi, altri ancora, invece, non risultavano coerenti con le finalità del PAT e del P.I., quindi proponevano interventi che non venivano considerati in questo Ambito, altri ancora che proponevano interventi in Ambiti che esprimevano delle criticità sulle quali si è ritenuto opportuno andare fare un'indagine preventiva soprattutto sul versante della criticità idraulica. Questo proprio per avere un quadro aggiornato sul piano delle acque che è fermo al 2010, perché alcuni di questi interventi tra l'altro erano molto complessi, quindi avevano una grossa richiesta di cubatura e di utilizzo di SAU con un grosso intervento di trasformazione in queste aree. Siccome queste domande sono arrivate assolutamente in ritardo rispetto ai tempi previsti che non è stato possibile fare un'indagine adeguata su questo versante, si è ritenuto opportuno per il momento tenerle sospese, che non significa rifiutate, però in qualche modo andare a costituire una sorta di pacchetto già individuato sul quale lavorare proprio per attivare in una fase successiva anche altri Piani di Intervento in grado di rispondere in maniera specifica a questi Ambiti e noi saremo dell'idea che non appena possibile questa cosa di poterla attuare proprio perché questo Piano degli Interventi che abbiamo fatto ha un carattere complessivo, ha permesso di prendere in mano e di rispondere a tanti punti importanti che sono già stati messi in evidenza, che vanno dalle piste ciclabili a delle sistemazioni puntuali nei diversi centri, ma proprio perché abbiamo anche raccolto più indicazioni che possono essere utili a lavorare su ulteriori interventi, noi siamo dell'idea che non appena possibile, non appena queste cose sono state verificate sia opportuno dare seguito anche a questi altri passaggi. Quindi questo è il motivo per cui sono arrivati a essere 58 su 150, ma per fortuna, perché come abbiamo detto anche 150 non avrebbero assolutamente.., non sarebbe stato possibile accoglierle e bisognava comunque andare a selezionarle, perché in questo caso avremmo avuto.., avremmo assolutamente superato, fuori qualsiasi livello che..

Intervento fuori microfono

ASS. FAVARON:

Sì sì.

PRESIDENTE:

Okay? Cosa deve dire?

Intervento fuori microfono

ASS. FAVARON:

Tutti questi elementi sono stati oggetti di una delibera di Giunta specifica dove sono stati puntualizzati i diversi interventi indicando le motivazioni che poi hanno permesso di andare a individuare alla fine queste 58 proposte di intervento.

PRESIDENTE:

Prego Consigliere Moscatelli.

CONS. MOSCATELLI:

Allora, molte cose sono state dette su questo Piano degli Interventi, alcune poco corrette ed altre che insinuano interessi diversi dall'utilità pubblica, ma questo modo di operare ormai è diventato l'ordinario visto anche quanto successo prima ed anche gli ultimi Consigli Comunali. Non voglio ripetere quanto detto dall'Assessore e dai tecnici, voglio solo porre l'attenzione su due dati: la grande partecipazione nelle manifestazioni di interesse che sono state circa 150, e vorrei sottolineare che dopo varie analisi, incontri con i privati e valutazioni tecniche, non discrezionali, si è deciso di inserire in questo P.I. ben 58 interventi, un numero consistente che, però, secondo me, è importante sottolineare che permette di raggiungere gli obiettivi fissati., una parte degli obiettivi fissati dal PAT e dal documento del Sindaco. Infatti, non solo verranno realizzati dai privati opere per 220.000 euro, quelle sistemazioni idrauliche e dotazioni di parcheggi, ma anche con il milione e 200.000 euro che entrerà nelle casse del Comune da qui al 2020 si potranno realizzare varie e importanti opere, quali il primo stralcio di Via Frassinelli e si potrà anche iniziare a pensare concretamente al secondo stralcio, la pista ciclabile di Via Morosini e la sistemazione della Porta Sud del Parco Laghetti, tutte opere che il Comune da solo non potrebbe realizzare. E non bisogna neanche dimenticare che verranno acquisiti al patrimonio comunale quasi 30.000 metri quadri di verde.

È bene sottolineare che questo è il primo vero e corposo Piano degli Interventi adottato da questo Comune e come ogni novità ha avuto bisogno di tempo per essere ragionato e compreso, soprattutto per fare in modo che da ogni manifestazione di interesse si potesse ottenere la massima utilità per i nostri cittadini.

Voglio sottolineare che è l'interesse pubblico a muovere qualsiasi scelta fatta in questo Piano dalla maggioranza. Vi è stata una polemica relativa agli interventi non inseriti in questo Piano, ricordo che la normativa prevede che si possano adottare diversi piani anche tematici o varianti al P.I., quindi tutte le manifestazioni che attualmente non erano ancora giunte a maturazioni o che necessitavano di ulteriori complesse valutazioni potranno essere realizzate in un secondo momento e, come diceva poco fa, l'Assessore Favaron potrebbero anche realizzarsi a breve.

Avviandomi alla conclusione, riconoscendo un percorso non facile di questo Piano degli Interventi proprio perché nuovo non solo agli amministratori, ma anche agli uffici mi sento di ringraziare non solo tutti i tecnici che hanno lavorato con competenze e disponibilità alla redazione del Piano, l'architetto Nadia Rossato, l'Urbanista Calzavara, la dottoressa Faggiani e l'ingegnere Steffinlongo, ma anche l'Assessore Valerio Favaron e il Sindaco. Non si può nascondere che questo Piano degli Interventi è stato oggetto di lunghe ed accese discussioni anche all'interno della stessa maggioranza, serate passate a discutere sugli obiettivi di questo P.I., sul concetto di utilità pubblica, infatti non sempre è facile trovare una visione unitaria e condivisa.

Possiamo, però, dire che quanto presentato stasera rappresenta una sintesi di quelle discussioni e prendendo atto che alcune cose possono essere migliorate per i Piani futuri il Gruppo Consiliare del P.I. esprime voto favorevole.

PRESIDENTE:

Bene. Allora, prima di passare alla votazione vi devo leggere questo decreto legislativo: “..Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti. Articoli. Art. 78, comma 2 “Doveri e condizione giuridica”. Gli amministratori a cui l'art. 77, comma 2, devono astenersi dal prendere parte alla discussione o alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado, l'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali Piani Urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta tra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado.”. Allora, passiamo alla votazione..

SINDACO:

... (Intervento fuori microfono)

PRESIDENTE:

Chi è? Sono io il Presidente.. La parola non.. No, devi.. Devi.. Se sto mettendo in votazione, potevi dirmelo prima, no? Devi.. Devi fare..

SINDACO:

... (Intervento fuori microfono)

PRESIDENTE:

Dirlo prima no, di leggere tutta questa roba?

Interventi fuori microfono

PRESIDENTE:

Guarda che ho detto: "Andiamo in votazione", e mi dice: "Aspetta un minuto..", invece nessuno mi ha detto: "Aspetta un minuto". Okay.. Va bene, dai, per questa volta..

DOTT. CALZAVARA:

Chiedo scusa, ma probabilmente c'era una cosa un po'.. No, c'erano alcune cose proprio veloci e diciamo abbastanza solamente di occhio ai numeri. Stiamo parlando di 200 abitanti equivalenti, cioè tutto..

PRESIDENTE:

... (Intervento fuori microfono)

DOTT. CALZAVARA:

Ecco, appunto, miliardi di metri cubi.. Sono 200 abitanti equivalenti tanto per riportare il senso delle proporzioni, perché dopo che non vengano fuori 100 metri cubi.. Sono un'enormità.. Immagino, sono 200 abitanti.. Il 43% degli interventi significano 80 abitanti equivalenti, cioè questo vuol dire grosso modo e non è nulla tanto per evitare anche altre cose. Il bando non è nascosto, ma secondo le massime forme di democrazia possibile era in internet ed è stato pubblicizzato più volte, è stato, ... più volte, i 150 sono solo un pezzettino appunto della popolazione che è stata.., cioè la possibilità di esprimere le proprie osservazioni è stata data a tutti quanti e non è vero che sono state "inviata" in una casa nascosta di Via.. Mi spiego, una volta il P.R.G. si faceva così, adesso no e adesso sembra essere impossibile che avviene tutto alla luce del giorno, del sole.. C'è scritto tutto.. Gli accordi quanto.. Questo è.. No, cioè non mi dispiace, sono abbastanza contrariato da questa cosa e solo per annotazione personale: il 31 luglio è inadeguato? Sì, purtroppo, ripeto, si tratta di un lavoro molto grosso, se togliamo via i 15 giorni di ferie – ho fatto un bel calcolo – c'è anche Pasqua e Natale in mezzo, per 8 mesi non si può deliberare, cioè si sono 15 giorni di ferie a cavallo.., mi dispiace, tocca purtroppo essere.. È stata colpa nostra, ma il lavoro è lunghissimo, ripeto, da questo punto di vista, ma comunque, ripeto, ci sono i tempi perché rimane tutto settembre per attivare e certamente delle cose.

Sull'interpretazione di "Pepe e Sale" non è vero, cioè ... che sia una situazione attuale, perché sembra che sia la legittimazione di un abuso edilizio. Se il Consigliere è a conoscenza di un abuso edilizio ce lo dica, oppure si tratta di una millantata informazione quanto millantata è la minaccia di ricorso alla Magistratura ulteriore, che ringrazio molto. Io spero in un atto diretto, perché la minaccia di ricorso alla Magistratura attraverso un esposto è un atto vigliacco, perché non ha nessuna conseguenze. Non è vero, per il fatto di chi lo fa, preferirei qualcosa di più diretto così possiamo anche noi, io personalmente, non come amministrazione, sto parlando personalmente, rispondere in eguale misura.

L'art. 16, tanto perché non venga fatto un esposto su una cosa che non è assolutamente vera, viete interpreto in questo modo: nel contesto delle nuove regole definite dalla legge di riforma si spinge ben oltre i confini finora ... definiti di legge delle ordinarie opere di urbanizzazione da cedere al Comune aprendo così la strada all'acquisizione alla mano pubblica gratuitamente e consensualmente di aree ed opere che possono essere funzionali non solo alle necessità del nuovo intervento, ma anche alle esigenze generali del contesto territoriale.

Barel, che ha scritto la norma, quindi credo che lui sappia quello che ha scritto.

In ogni caso, la sentenza del Consiglio, o meglio, sentenza 4545 dell'8 giugno del 2010 del Consiglio di Stato – del Consiglio di Stato – annulla la sentenza del TAR del Lazio contro appunto la localizzazione al di fuori di, e dice che fondamentalmente il Comune può utilizzare per il finanziamento di opere e servizi pubblici in ambiti urbani degradati con le finalità di riqualificazione urbana e dotazione di servizi.

In parole povere, il TAR aveva detto: si tratta di un'imposta che va spesa lì sul posto, il Consiglio di Stato dice: "No, non si tratta di un'imposta, si tratta di un contributo straordinario e si può spendere motivato ovunque e comunque..".

CONS. BERNARDI:

... (Intervento fuori microfono)

DOTT. CALZAVARA:

... (Intervento fuori microfono)

CONS. BERNARDI:

... (Intervento fuori microfono)

DOTT. CALZAVARA:

No! Non è per quello! Quello dice è tutt'altra cosa, va detta, va detta, va detta, va detta, va detta.

Interventi fuori microfono

DOTT. CALZAVARA:

Comunque, ripeto, ogni intervento – ogni intervento – ha una sua motivazione, punto.

PRESIDENTE:

Bene. Mettiamo in votazione..

Intervento fuori microfono

PRESIDENTE:

Sapevo che venivano fuori interventi.. A quest'ora avevamo già votato..

Intervento fuori microfono

PRESIDENTE:

Va bene.

Intervento fuori microfono

PRESIDENTE:

Prego Moreno.

CONS. BERNARDI:

Allora, mi dispiace dire all'amico Calzavara che non è più Assessore del Comune di Martellago, è un consulente ed allora il consulente deve fare il consulente e non l'Assessore, quindi mi dispiace che tu ti incazzi per il discorso.. Io sono.. lo posso essere anche d'accordo con te per quanto riguarda il discorso degli esposti, però purtroppo qui in Italia abbiamo una normativa che ha levato via – levato via – totalmente la possibilità controbilanciare gli atti che può fare una maggioranza e purtroppo non è.. Una volta esisteva il Comitato regionale di controllo, esistevano degli equilibri, adesso purtroppo o ricorri al TAR e devi fare esposti, dopo è ovvio che gli esposti ognuno si assume la responsabilità dal punto di vista politico oltre che dal punto di vista – oltre che dal punto di vista anche – di eventuale errore, hai capito? Dopo..

DOTT. CALZAVARA:

... Assessore non posso, risponde purtroppo e solo ... (Intervento fuori microfono)

CONS. BERNARDI:

Non rispondi tu, risponde qualchedun altro, non tu in caso di..

Detto questo, voglio anche dire una cosa. Allora, non si può dire: "Ma arriveranno solo 80 persone a Olmo o 90", metti il massimo.. Allora, se arrivassero anche 80, 90 persone queste qua naturalmente hanno tutta una serie di esigenze..

SINDACO:

... 5 anni.. (Intervento fuori microfono)

CONS. BERNARDI:

..hanno una serie di esigenze, e quindi quelle serie di esigenze vanno sui servizi che sono già al collasso, perché se uno telefona alle scuole materna, elementari e medie sa che le esigenze sono ormai quasi al collasso. E non solo, io speravo anche che ci fosse nella perequazione, visto che si vuole fare la città diciamo del futuro, di sistemare almeno una parte del presente, quindi all'interno delle scuole di mettere, di costruire una palestra visto che c'è una palestra unica e serve tutti gli studenti – tutti gli studenti – di una frazione che ormai supera i 5500 abitanti, che ormai arriverà a 5580 fra qualche tempo. Però poi c'è il discorso – ripeto – anche dell'Ater. Giustamente l'amica Serenella dice: "Ma lì, l'abbiamo messo come indicativo, poi possiamo sempre..", ma io ribalto la cosa, mettendo già indicativo dove ci sono già dei PEEP, perché non mi piace quando sento un consulente che dice: "Ma a Olmo non ci sono le case Ater ed allora gli mettiamo le case Ater", perché..

DOTT. CALZAVARA:

Era una boutade..

CONS. BERNARDI:

Una boutade.. Però Olmo si è fatto carico in questi ultimi anni di dare dal punto di vista di oneri molto soldini ed anche molti appezzamenti verdi, perché un appezzamento verde è stato dato e lo sai anche te, tra virgolette, non eri favorevoli, però si doveva sacrificare quel pezzettino verde per pagare il discorso del PEEP di Maerne. Allora, abbiamo già dato..

Intervento fuori microfono

CONS. BERNARDI:

Abbiamo già fatto.. Va bene, hanno fatto quattro case.. Su un'area a standard sono state fatte quattro case, su un'altra area standard vicino al parcheggio delle scuole materne verrà fatto un palazzo perché tanto si fanno aree standard.. Quindi siamo delle giuste priorità e soprattutto, ripeto, non prendo posizione a livello singolo, ma ci sono alcuni interventi che secondo me sono da riverificare o rimodulare ed entrerà nel merito più avanti, più avanti, però volevo giustamente rispondere all'ex Assessore per dirgli: "So il tuo impegno, so che ci metti anche il cuore, però fai il consulente".

PRESIDENTE:

Prego Marchiori.

CONS. MARCHIORI:

Allora, per quando riguardava il discorso della "Sale e Pepe" personalmente non ho notizia di abusi edilizi compiuti. Il problema era un altro, era l'utilizzo degli oneri della perequazione, punto, era quello, solo per quello l'ho citato, non per altro.

Per quanto riguarda.. E su questo mi pare di poter dire tranquillamente che non siamo assolutamente d'accordo, nel senso che per me quei soldi vanno spesi all'interno dell'Ambito, per l'amministrazione Ambito è un concetto un po' più esteso di quello che intendo io, mi pare che dobbiamo essere d'accordo almeno su questo.

Per quanto riguarda, va bene, eventuali trattamenti, esposti, etc., purtroppo questa è l'Italia e siamo costretti ad agire così, perché se potessimo ancora rivolgerci al TAR lo faremmo, 6500 euro il Movimento 5 Stelle non ci li ha, quindi non possiamo rivolgerci al TAR, e mi dispiace per lei, se dovesse capitare capiterà.

Si dà atto che esce il consigliere Bernardi e quindi i consiglieri presenti e votanti sono 11;

PRESIDENTE:

Bene. Allora mettiamo ai voti "Piano degli Interventi n. 2 – Adozione ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004".

Voti favorevoli? Astenuti? Contrari?

Con voti espressi in forma palese:

Favorevoli: n. 9

Contrari: n. 2 (Ferri, Marchiori)

Astenuti: n. 0

DELIBERA

- 1) Il Presidente del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 78 comma 2 del D. Lgs. n. 267/2000, ha avvisato i Consiglieri Comunali di astenersi dal voto qualora le aree interessate dal presente strumento urbanistico appartengano ai Consiglieri stessi, o a loro parenti e affini fino al quarto grado;
- 2) Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 3) Adottare il Piano degli Interventi, ai sensi dell'art 18 della LR 11/2004, redatto dall'Ufficio di Piano e costituito dai seguenti documenti tecnici, in atti presso il Servizio Urbanistica e SIT;
 1. Relazione programmatica
 2. Norme Tecniche Operative
 3. Repertori delle Zone Territoriali Omogenee
 4. Schede degli Interventi Edilizi Unitari
 5. Schede L.R. n. 11/87, ex variante 1989 ed ex variante 1994
 6. Schede B
 7. Regolamento Edilizio con il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
 8. Mappa di localizzazione degli interventi
 9. Accordi ex art. 6 della L.R. n. 11/2004 – Inserimento delle proposte di trasformazione urbanistica nel PI

10.Registro del consumo SAU

11.Registro perequativo

12.Registro dei crediti edilizi

13.Verifica di coerenza alla VAS e piano operativo di monitoraggio

14.Valutazione di Incidenza Ambientale – selezione di screening

15.Valutazione di Compatibilità Idraulica, composta da:

VCI 0 1 – Relazione tecnica - parte generale

VCI 0 2 – Relazione tecnica – relazione descrittiva

VCI 0 3 – Tavola di inquadramento

VCI 0 4 – Tavola interventi – Martellago nord

VCI 0 5 – Tavola interventi – Martellago sud

VCI 0 6 – Tavola interventi – Olmo e Maerne

16. tav. 1.1 intero territorio comunale
azzonamento e viabilità
restituzione su base c.t.r. CTR (1:5.000)

17. tav. 2.1 Zone Significative
Martellago capoluogo
restituzione su base catastale NCT (1:2000)

18. tav. 2.2 Zone Significative
Maerne
restituzione su base catastale NCT (1:2000)

19. tav. 2.3 Zone Significative
Olmo
restituzione su base catastale NCT (1:2000)

20. tav. 2.4 Zone Significative
Località Boschi – Martellago nord
restituzione su base catastale NCT (1:2000)

21. Banca dati alfanumerica e vettoriale - Quadro conoscitivo

- 4) Dare atto, che con l'approvazione del Piano degli Interventi adottato con la presente delibera, si avvereranno le condizioni per l'adempimento degli impegni contenuti negli accordi pubblico-privato di cui ai punti precedenti;
- 5) Approvare, relativamente all'intervento del PIRUEA di Olmo, le operazioni patrimoniali conseguenti la ridefinizione del lotto relativo al fabbricato "A"; incaricare la Giunta Comunale di approvare l'atto di redistribuzione delle proprietà e autorizzare il Responsabile del Settore Gestione del Territorio ad assumere gli atti conseguentemente necessari, con ogni spesa tecnica e notarile a carico del proponente, dando atto che nessun onere ricade a carico dell'Amministrazione Comunale e che le aree da acquisire al patrimonio comunale dovranno essere libere da pesi e vincoli;
- 6) Dare atto che le procedure di deposito, pubblicazione, partecipazione ed approvazione sono quelle stabilite all'art. 18, co. 3 della LR 11/2004, ovvero che entro 8 giorni dall'adozione, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni;
- 7) Dare atto che dell'avvenuto deposito sarà data notizia mediante avviso pubblicato all'albo pretorio del Comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale;
- 8) Dare atto che dalla data di adozione del Piano degli Interventi saranno applicate le misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della Legge Regionale 11/04;
- 9) Dichiarare, con separata votazione: favorevoli n. 9, contrari n. 2 (Ferri, Marchiori), astenuti n. 0, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del D. Lgs. n. 267/2000;

- 10)** Dare atto che ai fini dell'art. 39, comma 3 del D.Lgs n. 33/2013, il presente provvedimento diviene efficace ad avvenuta pubblicazione nel sito internet comunale;
- 11)** Dare atto che il presente provvedimento diviene esecutivo ai sensi dell'art. 134, comma 3°, del D. Lgs. n. 267/2000;
- 12)** Incaricare il Settore Assetto del Territorio, il Settore Edilizia Privata e il Settore Gestione del Territorio, di provvedere agli adempimenti conseguenti all'approvazione del presente atto previsti dalla L.R. 11/2004.

La seduta termina alle ore 24.06.

PARERI ESPRESSI AI SENSI DEGLI ARTT. 49 E 147 BIS, COMMA 1 DEL D.LGS. N. 267/2000 E ART. 3 DEL VIGENTE REGOLAMENTO DEI CONTROLLI INTERNI

=====

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si rilascia il proprio parere **favorevole** in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa della presente proposta di deliberazione.

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE
ASSETTO DEL TERRITORIO**
Arch. Nadia Rossato

=====

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Si rilascia il proprio parere **favorevole** in ordine alla regolarità contabile della presente proposta di deliberazione.

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE
ECONOMICO FINANZIARIO**
Rag. Annalisa Scroccaro

Il Presente verbale viene letto e sottoscritto dai seguenti firmatari e dello stesso sarà data lettura per l'approvazione da parte del Consiglio Comunale:

IL PRESIDENTE
Brunello Giovanni

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Longo Silvano

=====

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Questa deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio OnLine per quindici giorni consecutivi

dal _____ al _____

Martellago, li _____

IL MESSO COMUNALE

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Longo Silvano

=====

COMUNICAZIONE ALLA PREFETTURA

Ai sensi dell'art. 135, comma 2, del D. Lgs. n. 267/2000, con nota prot. n° _____
del _____ viene data comunicazione del presente atto alla Prefettura di Venezia.

=====

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione, non sottoposta al controllo preventivo di legittimità, è stata pubblicata nelle forme di Legge all'Albo Pretorio del Comune, senza riportare nei primi 10 giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità, per cui la stessa è DIVENUTA ESECUTIVA in data _____, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D. Lgs. n. 267/2000.

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Longo Silvano

Martellago, li _____