



Verbale per seduta del 15-06-2010 ore 14:30

CONSIGLIO COMUNALE
V COMMISSIONE

Consiglieri componenti la Commissione: Sebastiano Bonzio, Renato Boraso, Claudio Borghello, Giuseppe Caccia, Giampietro Capogrosso, Antonio Cavaliere, Saverio Centenaro, Nicola Funari, Marco Gavagnin, Luigi Giordani, Valerio Lastrucci, Lorenza Lavini, Marta Locatelli, Alberto Mazzonetto, Michele Mognato, Jacopo Molina, Carlo Pagan, Giorgio Reato, Gabriele Scaramuzza, Renzo Scarpa, Christian Sottana, Giuseppe Toso, Gianluca Trabucco, Simone Venturini, Alessandro Vianello, Stefano Zecchi, Michele Zuin.

Consiglieri presenti: Sebastiano Bonzio, Claudio Borghello, Giampietro Capogrosso, Antonio Cavaliere, Saverio Centenaro, Nicola Funari, Luigi Giordani, Valerio Lastrucci, Lorenza Lavini, Marta Locatelli, Michele Mognato, Carlo Pagan, Giorgio Reato, Gabriele Scaramuzza, Renzo Scarpa, Giuseppe Toso, Gianluca Trabucco, Simone Venturini, Alessandro Vianello.

Altri presenti: Assessore Urbanistica Ezio Micelli, Dirigente Urbanistica Luca Barison, Funzionario Urbanistica Nicola Rossi, Progettista Piano di Recupero: Elvio Quaia.

Ordine del giorno seduta

1. Illustrazione della proposta di deliberazione PD 482 del 17-05-2010: Piano di Recupero di iniziativa pubblica per la zona "Piazza Barche", scheda normativa n. 4 - area sita in Mestre centro compresa tra le vie Fapanni, Pio X, Colombo e Lazzari. Controdeduzioni alle osservazioni - approvazione.

Verbale seduta

Alle ore 14.50, il Presidente della V Commissione Consiliare, Giampietro Capogrosso, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta.

CAPOGROSSO ricorda ai consiglieri comunali che la proposta di deliberazione riguarda la scheda normativa nr. 4 di un'area strategica ed attesa in quanto rappresenta un ambito di degrado al centro della città di Mestre.

BARISON ricorda che la proposta di deliberazione è stata adottata dalla Giunta Comunale il 9 Aprile 2009 e che successivamente alla fase di pubblicazione del provvedimento sono state presentate due osservazioni. Precisa che, rispetto alle previsioni del PRG, è stata proposta una modifica della ripartizione delle quote tra residenziale e terziario senza modificare i volumi dell'intervento, dettagliando i dati che si riferiscono ai vari dimensionamenti previsti per gli edifici A e B.

Alle ore 15.00 entrano i consiglieri Valerio Lastrucci, Nicola Funari, Renzo Scarpa e Antonio Cavaliere.

ROSSI precisa che il piano di recupero si è sviluppato successivamente alla decisione dell'Amministrazione Comunale di individuare il nodo di interscambio del TRAM presso Via Lazzari a Mestre; illustra la proposta di deliberazione tramite la proiezione delle principali tavole rappresentative dell'intervento di recupero.

QUAIA interviene in merito alla tav. 2.1 relativa al progetto del piano interrato, delucidando le aree a parcheggio e la nuova viabilità di accesso ai garage da Via S. Pio X°.

ROSSI precisa che ci sono stati diversi incontri con le proprietà del Condominio Colombo per trovare una soluzione alternativa per l'accesso ai garage interrati di proprietà dei condomini, ma che in sede di Assemblea Condominiale non è stata approvata la proposta presentata.

QUAIA continua l'illustrazione delle tavole riguardanti lo stato di progetto del piano di recupero precisandone i diversi interventi.

BARISON precisa che la struttura prevista nel comparto B non incide sul parcheggio interrato che resterà di proprietà dei condomini; aggiunge che la Direzione Mobilità ha valutato un'attesa di pochi minuti per permettere ai residenti di uscire dai loro garage una volta che sarà realizzato tutto il Piano di Recupero.

QUAIA continua l'illustrazione con le tavole relative al progetto dell'edificio A e B2, ricordandone la realizzazione con sistemi ecocompatibili come il fotovoltaico e la copertura termica, oltre alla semplicità delle linee edificatorie con facciate ventilate; precisa che per l'edificio è in attuazione delle previsioni vigenti date dal PRG per la Terraferma.

BARISON afferma che l'intera quota a destinazione standard primario verrà monetizzata, e che la ditta proponente produrrà dell'extra standard a beneficio pubblico, come ad esempio la pista ciclabile, la pedonalizzazione della futura Piazza e i 250 mq della futura stazione di interscambio del TRAM, secondo i termini della convenzione allegata.

ROSSI illustra le due osservazioni presentate e le relative controdeduzioni formulate dagli uffici Comunali.

CAPOGROSSO precisa che la Commissione Edilizia ha già espresso parere favorevole al Piano di Recupero.

TOSO in considerazione degli elaborati dello stato di progettazione, chiede se sia stato valutato dall'ufficio comunale EBA (Eliminazione Barriere Architettoniche). Interviene in merito alle previsioni di piazzole promiscue per il TRAM e per i mezzi autobus dell'ACTV, ricordando le differenze tra le diverse altezze necessarie per permettere agli utenti di scendere in tranquillità. In riferimento alla futura costruzione degli edifici A e B2, chiede se è già stata predisposta la documentazione relativa alla L. 13 / 89 per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

QUAIA risponde che la documentazione completa sarà fornita in fase di richiesta del permesso edificatorio.

PAGAN domanda se nel comparto C, i proprietari privati del palazzo sono anche sottoscrittori del piano di recupero.

QUAIA risponde che non sono sottoscrittori del piano poiché non hanno aderito al piano di recupero.

PAGAN interviene in merito alla possibile realizzazione di un collegamento di percorso ciclabile e pedonale lungo le sponde del fiume Marzenego. Con riferimento alla previsione di copertura a verde, chiede di valutare la possibilità di aumentare lo strato di terreno al fine di poter eseguire una piantumazione di alberi ad alto fusto.

GIORDANI interviene per conoscere l'entità economica dell'intervento, distinguendola tra parte pubblica e privata, e i relativi tempi di realizzazione previsti.

TRABUCCO esprime le sue preoccupazioni per la promiscuità tra la rampa d'uscita dai garage privati sotterranei e le linee di interscambio del TRAM in Via Lazzari. Esterna le sue perplessità, nonostante sia previsto dal PRG vigente, sulla nuova edificazione per recuperare l'ex edificio delle Poste di Mestre nelle vicinanze del Centro Commerciale Le Barche.

VIANELLO interviene in merito al fatto che la proposta di deliberazione ha come oggetto "piano di recupero di iniziativa pubblica" ma, nel concreto, prevede delle nuove edificazioni, criticando l'estetica del futuro nuovo edificio nelle vicinanze di del Centro Commerciale "Le Barche"; ritiene che l'Amministrazione Comunale possa rivalutare procedimenti iniziati con la precedente Giunta Comunale effettuando delle scelte, anche diverse, in base al principio dell'autotutela amministrativa. In merito al progetto di recupero, domanda se la previsione del giardino a copertura della struttura abbia una depressione per ricevere l'acqua piovana e se la sua profondità possa provocare dei possibili acquitrini.

CENTENARO osserva che il Piano di Recupero comprende anche una parte del mercato giornaliero di Via Fappani, con la previsione della realizzazione di un'area a verde e del suo spostamento in Piazza Barche. Chiede che siano fornite le informazioni in merito alle previsioni temporali di spostamento e quindi sulla realizzazione del mercato di Piazza Barche, ricordando anche la questione passata di Parco Ponci e dello spostamento del mercato settimanale.

LASTRUCCI condivide le preoccupazioni segnalate dal consigliere Centenaro in merito al trasferimento del mercato giornaliero di Via Fappani ed esprime i suoi apprezzamenti per lo sforzo progettuale nell'intervento di riqualificazione. In riferimento al recupero del "Palazzo ex Zanessi" ritiene che sarebbe opportuno un intervento migliorativo con una progettazione più rispettosa degli immobili limitrofi, suggerendo a titolo di esempio le vetrate arcuate e non rettangolari. Con riferimento all'ambito oggetto di intervento ritiene che l'area sia già particolarmente congestionata dal traffico e la scelta di creare un centro di interscambio mezzi con un terminal in Via Lazzari potrebbe notevolmente aumentare la già difficile viabilità cittadina. Suggerisce di valutare la possibilità di creare un collegamento coperto in sicurezza tra Piazza Barche e Via Lazzari al fine di creare una continuità tra le diverse aree.

Alle ore 16.10 esce il consigliere Michele Mognato.

SCARPA R. esprime i suoi apprezzamenti per il progetto complessivo, invitando a valutare la possibilità di un miglioramento estetico dell'edificio di testa del comparto A considerata la sua notevole volumetria e l'impatto con gli altri edifici presenti. Si domanda se l'intero intervento possa reggersi dal punto di vista economico – energetico con la possibilità dell'installazione di pannelli fotovoltaici su una parte del futuro giardino.

FUNARI interviene in merito ai rapporti tra l'Amministrazione Comunale e i soggetti privati attuatori del Piano di Recupero, evidenziando gli articoli della Convenzione relativi all'invarianza idraulica (art. 7) e alle garanzie (art. 15).

BONZIO ritiene che il Piano di Recupero tenda a trovare un equilibrio tra i diversi interessi (pubblico e privato) in campo e si associa alle osservazioni fatte dagli altri consiglieri in merito alla tipologia di edificio da costruire. Ricorda che il prossimo Consiglio Comunale di Venezia è convocato sull'espressione del parere VIA sul progetto di riqualificazione del fiume Marzenego, osservando però che non tutto il corso del fiume viene interessato dal progetto e una parte di esso è collegato al progetto del Piano di Recupero.

CAPOGROSSO intervenendo come consigliere comunale domanda se esistono altri sedimi dell'Amministrazione Comunale non compresi nell'ambito di recupero e se è stato fatto l'avviso di adozione del piano ai proprietari – residenti nel Palazzo "Colombo" al fine di una loro eventuale opposizione.

VENTURINI interviene in riferimento al nuovo edificio che sorgerà vicino al Centro Le Barche domandandone l'altezza prevista in considerazione degli altri immobili presenti su Piazza Barche.

Alle ore 16.25 escono i consiglieri Marta Locatelli e Antonio Cavaliere.

BORGHELLO argomenta in merito al nuovo edificio che sarà edificato chiedendo se era già previsto dal PRG e quindi, se i proprietari potevano edificare lo stesso in attuazione delle norme Comunali.

BARISON risponde che la cubatura del nuovo edificio è quella prevista dalla variante al PRG per la Terraferma approvata dal Comune di Venezia nel 1997.

ZABEO (Gruppo Valdemare) illustra il documento che ha inviato ai consiglieri comunali e che deposita presso la segreteria della Commissione in merito all'edificio della Posta Antica di Mestre oggetto di intervento di abbattimento e di nuova edificazione, invitando l'Amministrazione Comunale a revisionare la relativa cubatura.

Alle ore 16.30 esce il consigliere Sebastiano Bonzio.

SCANO domanda se il verde pubblico al posto dell'attuale mercato giornaliero di Via Fapanni sarà attrezzato, e se la previsione di pista ciclabile lungo il Fiume Marzenego è contemplata all'interno del progetto del Bici-Plan promosso dalla precedente Amministrazione Comunale. Domanda chiarimenti in merito alla scelta di monetizzazione degli standard e se sono state attuate tutte le azioni di coercizione per i proprietari dei garage interrati presenti. Argomenta in merito alla possibilità di ulteriori sconti sugli oneri di urbanizzazione e sui costi di costruzione in riferimento alla possibilità di costruire gli edifici con principi di eco sostenibilità.

MICELLI ricorda che la proposta di deliberazione riguarda l'approvazione definitiva del piano di recupero di iniziativa pubblica e che nella fase di pubblicazione sono state presentate solo due osservazioni; condivide il fatto che il provvedimento di natura strettamente urbanistica ha delle strette interconnessioni con altre direzioni, come ad esempio quella della Mobilità per il futuro centro di interscambio del TRAM e/o quella delle attività produttive per lo spostamento del mercato giornaliero, le cui specifiche Direzioni forniranno le dovute risposte alle richieste dei consiglieri. In riferimento al profilo ambientale, argomenta in merito all'ottimo sforzo realizzativo prodotto e precisa che non si è proceduti all'intera riqualificazione del corso del fiume Marzenego, nel tratto oggetto di intervento, perché nell'altra sponda c'è una frammentazione della proprietà con circa 150 soggetti. Interviene sul profilo architettonico, che ha avuto un processo di concentrazione volumetrica, affermando la massima attenzione estetica dei progettisti e ricordando che dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale con autorizzazione in deroga agli strumenti urbanistici. Con riferimento ad alcuni aspetti tecnico / operativi precisa che, l'Amministrazione Comunale effettuerà una valorizzazione di una sua proprietà senza dover investire alcun capitale pubblico in quanto l'intero intervento viene realizzato dai soggetti attuatori, e che l'area a verde a copertura sarà perfettamente drenante e di piena fruibilità per i soggetti diversamente abili.

CAPOGROSSO ricorda che il consigliere Toso aveva chiesto chiarimenti in riferimento al verde pubblico inclinato che dovrebbe essere usufruibile da tutti i cittadini, domandando se è in previsione la possibilità di realizzare percorsi con inclinazioni diverse in modo da consentire anche ai diversamente abili il pieno accesso.

Alle ore 16.40 esce il consigliere Claudio Borghello.

BARISON ricorda che nella convenzione è previsto che i soggetti attuatori realizzino le opere di urbanizzazione prima e secondaria e che l'Amministrazione Comunale ceda i suoi diritti edificatori per un controvalore di circa 1,75 milioni di Euro, secondo quanto previsto dagli articoli 2 – 3 – 4 – 5. Ricorda che è allegato alla proposta di deliberazione il computo metrico – estimativo, dove sono dettagliati i singoli interventi, in base alla stima dei costi secondo il vigente Capitolato del Comune di Venezia, che la parte attrice eseguirà per conto del Comune di Venezia. Interviene sulla questione del rilascio del permesso di costruire e/o dell'efficacia delle D.I.A. per la realizzazione delle diverse opere in base ai dettati normativi del DPR 380/2001, precisando in riferimento alla puntualizzazione dei diversi dettagli realizzativi; sulla questione del garage interrato di proprietà dei condomini, afferma che la soluzione è quella prospettata nelle tavole allegare, ovvero che si porranno delle limitazioni semaforiche, durante le ore di maggior afflusso, per permettere ai proprietari di uscire dalle loro proprietà considerato il loro rifiuto a proposte alternative. Comunica che, è stato concordato con la parte attrice che, il collaudatore delle diverse opere sarà nominato direttamente dall'Amministrazione Comunale

e che la copertura a verde non presenta avvallamenti con il possibile rischio di formazione di laghetti piovani.

LASTRUCCI interviene in riferimento al comparto B chiedendo di ridurre la possibilità di edificare soltanto ad un piano e sul fatto che la Piazza con copertura per ripararsi potrebbe essere un incentivo all'aggregazione di "particolari persone" che ne determinerebbero un non utilizzo da parte dell'intera cittadinanza.

QUAIA risponde che si è concordato con l'Amministrazione Comunale di non procedere con lo scavo interrato proprio per evitare possibili contenziosi con i proprietari dei garage del condominio e che nell'area a verde potranno essere studiati dei percorsi al fine di renderlo pienamente accessibile. In riferimento all'intervento del sig. Zabeo afferma che, dopo le verifiche tecniche eseguite, l'edificio oggetto di recupero non è quello raffigurato nell'antico quadro del pittore Canaletto.

Alle ore 17.00, il Presidente della V Commissione Consiliare, Giampietro Capogrosso, in assenza di altre richieste d'intervento ed esaurito l'ordine del giorno, dichiara chiusa la seduta.