



## Verbale per seduta del 29-03-2011 ore 14:30

CONSIGLIO COMUNALE  
V COMMISSIONE

**Consiglieri componenti la Commissione:** Sebastiano Bonzio, Renato Boraso, Giuseppe Caccia, Giampietro Capogrosso, Antonio Cavaliere, Saverio Centenaro, Nicola Funari, Marco Gavagnin, Luigi Giordani, Valerio Lastrucci, Lorenza Lavini, Bruno Lazzaro, 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:** Renato Boraso, Giampietro Capogrosso, Saverio Centenaro, Marco Gavagnin, Luigi Giordani, Valerio Lastrucci, Lorenza Lavini, Michele Mognato, Jacopo Molina, Carlo Pagan, Gabriele Scaramuzza, Renzo Scarpa, Giuseppe Toso, Gianluca Trabucco, Simone Venturini, Alessandro Vianello, Gabriele Bazzaro (sostituisce Alberto Mazzonetto), Claudio Borghello (sostituisce Giorgio Reato), Cesare Campa (sostituisce Michele Zuin), Giacomo Guzzo (sostituisce Nicola Funari).

**Altri presenti:** Assessore Ezio Micelli, Direttore Oscar Giroto, Dirigente Luca Barison, Funzionario Marino Zegna, Funzionaria Roberta Albanese, Presidente della Municipalità di Favaro Veneto, Consiglieri Municipalità Favaro Veneto.

### Ordine del giorno seduta

1. Prosecuzione dell' esame della proposta di deliberazione PD 145-2011: Piano di Recupero di iniziativa privata denominato "PdR n. 12 in ZTO D.R.U. 7" a Mestre - Via Martiri della Libertà, Via Orlanda, Via Flaminia. Presa d'atto di non pervenute osservazioni ed approvazione
2. PRE-ILLUSTRAZIONE del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata - ZTO C2RS n.116 in via Vallenari a Mestre (VE) - Comparto A.

### Verbale seduta

Alle ore 14.45, il Presidente della Quinta Commissione Consiliare, Giampietro Capogrosso, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta. Introduce gli argomenti iscritti all'O.d.G spiegando che nella scorsa Commissione non c'erano elementi significativi che consentissero un adeguato approfondimento e per questo ci si è accordati per ripresentare la proposta di deliberazione illustrando il progetto con l'ausilio di slides. Dà quindi la parola all'Architetto Marino Zegna per l'illustrazione.

Alle ore 14.58 entra il Consigliere Bazzaro.

ZEGNA illustra precisando che il Piano Regolatore, per la terraferma, non prevede interventi di mitigazione visiva. Ripercorre le tappe che hanno scandito il progetto in questione. Il piano è stato adottato in assenza dei pareri delle Direzioni comunali interessate. Il P.R.G., per questo tipo di aree non fissa alcun tipo di vincolo per ciò che concerne le altezze. Specifica che la tavola n.10 è stata richiesta in più al progettista.

Alle ore 15.06 entra il Consigliere Pagan.

Prosegue spiegando che tutte le opere, a carico del proponente, realizzate all'esterno del perimetro sono da considerarsi "extrastandard" e non vengono considerate come oneri ma, di fatto, sono a carico del proponente. Il costo di queste opere ammontano a 251.000 euro.

Alle ore 15.25 entrano i Consiglieri Mognato e Campa.

PRES. CAPOGROSSO ringrazia l'Arch. Zegna per l'illustrazione e chiede ai Commissari se vogliono intervenire.

LASTRUCCI ritiene che i parcheggi destinati ai pullman rientrino negli "standard primari" e, pertanto, vadano conteggiati. Dice che per ciò che concerne le opere di mitigazione visiva non è stata mostrata la planimetria in scala 1:50.000. Spiega che il Comune ha Uffici atti a dare un parere ambientale e nulla osta affinché venga dato. Dice che non ci sono vincoli di altezza ma di distanza dai confini e si deve verificare se c'è il vincolo dei 10 metri. Il fotoinserimento è una richiesta della Salvaguardia che così vuol vedere i volumi. Rileva che è esagerato e alla Salvaguardia vanno presentati solo i "planivolumetrici" in senso lato del termine. Ritiene ciò un aggravio del procedimento.

SCARAMUZZA ha delle perplessità sulla rotonda posta ad ovest del comparto perchè creare un nuovo innesto in una strada che di fatto è un budello non gli pare consono. Per gli standard a verde, visto che è prevista la monetizzazione di 4000 mq, chiede perchè non si preveda la monetizzazione di tutti gli spazi a verde invece di lasciarne fuori 1.300 mq. riguardo ai parcheggi gli pare che si ecceda il limite dei 25 m2 previsto dalla norma. Se così fosse, chiede venga riportato alla norma a vantaggio del numero totale degli stalli. Propone anche la realizzazione dei parcheggi "extrastandard" inserendola nella convenzione col proponente. Infine, riguardo le altezze pensa che uno stabile tanto più si sviluppa in altezza e tanto più si denota uno standard qualitativo elevato.

Alle ore 15.38 esce il Consigliere Bazzaro.

BORASO chiede, vista la complessità dell'opera, di far intervenire il progettista. Auspica l'effettiva realizzazione di questo progetto, qualificante per quella zona della città.

CENTENARO chiede se la Tav. n. 10 tenga conto della viabilità attuale. Chiede anche se la percentuale aggiuntiva del 50% relativa al piano casa possa essere messa in discussione dagli Uffici in fase esecutiva.

PAGAN afferma che viene redatto un piano energetico che dà luogo alla maggiorazione del 50% dei volumi esistenti. Poi, qualora il proponente non volesse ottemperare alle migliorie proposte, questa percentuale, che è riferita alla qualità energetica massima, diminuirà. Chiede come mai la "lingua" a verde verso nord sia stata posizionata proprio lì.

Alle ore 15.47 entra il Consigliere Molina.

BORGHELLO fa un plauso a Veneto Strade per la viabilità complementare. Ritiene importante l'illustrazione odierna e afferma che loro, in qualità di Consiglieri non si debbano occupare dell'estetica, ma i progettisti si perchè chi fa architettura fa "paesaggio".

PRES. CAPOGROSSO parlando in qualità di Consigliere concorda col collega Lastrucci sul fatto che sarebbe sufficiente un "planivolumetrico". Qualche professionista, molte volte dà una lettura più attenta ma ci si è accorti che ciò, molte volte, complica le cose. C'è l'esempio di P.le Cialdini dove alla Comm. Di Salvaguardia è stato presentato un elaborato grafico più dettagliato e ciò, di fatto, ha allungato i tempi.

Riguardo il piano casa, pensa che l'offerta proposta sia volta ad ottenere il massimo della percentuale.

Riguardo gli interventi fatti dai colleghi, ricorda che esistono degli strumenti urbanistici che sono stati approvati. Ritiene che nella convenzione debba essere inserita la possibilità per l'Ente di riappropriarsi della fascia di rispetto. Deve, cioè, essere data all'ente la possibilità che tutto ciò che si trova nella fascia di rispetto non deve essere considerato "standard definitivo". Concorda con chi sostiene che il verde primario debba essere trasformato in verde ad uso privato ed il verde pubblico monetizzato.

Alle ore 15.38 esce il Consigliere Toso.

LASTRUCCI ritiene l'immissione sulla Via Orlanda molto pericolosa. L'intervento gli pare equilibrato e non vede problemi nell'accettare lo "standard secondario".

ZEGNA spiega che non è previsto che i pullman escano da dove intendeva il Consigliere Lastrucci.

PRES. CAPOGROSSO dà la parola al progettista, Arch. Giovanni Caprioglio.

CAPRIOGLIO afferma che si deve tener conto dell'iter espropriativo che ha coinvolto la viabilità. Ci sono ancora dei problemi in merito e per questo la viabilità appare ancora in modo approssimativo. La scelta fatta, anche in base alle osservazioni della Municipalità, è stata una scelta che tiene conto dei parcheggi. Si consideri anche che l'albergo è dotato di un parcheggio sotterraneo. Per ciò che riguarda il verde (Tav.7) c'è un'area che collega tutte le aree a verde anche perchè in prossimità ci sono gli orti degli anziani e si è pensato di creare dei percorsi di verde collegati fra loro ed alla zona del quartiere Pertini. Per questo si è optato per una maggior monetizzazione del verde in merito all'architettura dell'opera, essendo posta in prossimità di una rotatoria, come per il Novotel, è stata scelta una forma curva. Siamo in una città della mobilità e coglierla anche nell'architettura gli pareva una considerazione che andasse fatta. Questo progetto è stato un esempio di collaborazione stretta con gli Uffici di Urbanistica finalizzato all'accoglimento di tutte le osservazioni pervenute. Il Palav prevedeva una mitigazione visiva ma, di fatto, questo obbligo non c'è. Per il rivestimento esterno dell'edificio verrà utilizzato del tessuto in teflon in quanto la luce è da tempo entrata nell'architettura.

PRES. CAPOGROSSO ringrazia il progettista e dà la parola all'Assessore Micelli.

Alle ore 16.28 escono i Consiglieri Guzzo e Mognato.

ASS. MICELLI si deve pensare al nostro come ad un paesaggio da costruire senza consumazione del suolo. Si stanno iniziando a vedere dei modelli d'azione coerenti con l'esigenza di risparmio energetico. Va affinato l'aspetto della mobilità e quello degli standard. Ci si deve muovere tutti su di un terreno condiviso. Stiamo assistendo ad un processo di rottamazione di strutture esistenti con conseguente riqualificazione dei luoghi. I contatti avuti con AVA confermano

quanto detto.

PRES. CAPOGROSSO chiede di licenziare la proposta di deliberazione appena esaminata per la discussione in Consiglio comunale. La Commissione acconsente e, esaurito il primo punto, si passa all'esame del secondo punto iscritto all'ordine del giorno. Ricorda ai Commissari che le "preillustrazioni" riguardano strumenti non ancora esaminati dalla Giunta e pertanto non è previsto dibattito. Potranno solo essere chieste precisazioni di ordine tecnico. Dà quindi la parola al Dirigente Luca Barison per l'illustrazione.

Alle ore 16.47 escono i Consiglieri Lastrucci, Giordani e Venturini e rientra Guzzo.

DIR. BARISON illustra e spiega che la Giunta ha approvato un atto di indirizzo col quale si afferma che per le proposte formulate dai privati è prevista la preillustrazione, affinché le Municipalità e le Direzioni interessate possano esprimersi in merito.

BORASO chiede perché lo standard a parcheggio venga posto vicino a Via del Granoturco, ad un chilometro dall'albergo. Chiede anche perché la zona C2-RS 116 è di un colore verde diverso dalla C2-RS 110 e cosa verrà realizzato all'interno.

CENTENARO visto che il dirigente ha affermato che la destinazione d'uso di quell'area potrà cambiare, chiede di sapere cosa verrà realizzato e perché non si dice chiaramente quale sarà l'obiettivo finale. Fa presente che la "Nuova Vallenari" è priva di fognature.

BERTOLA (Cons. di Municipalità) chiede ai tecnici perché sia stata data la possibilità di costruire un hotel quando ne esiste già uno a poca distanza.

LEREDE (Cons. di Municipalità) pensa che la competenza non sia della Municipalità di Favaro Veneto ma di quella di Mestre.

PRES. CAPOGROSSO se c'è stato un errore di competenza si provvederà.

LEREDE (Cons. di Municipalità) riguardo il parcheggio confinante con Via del Granoturco, vista la carenza di parcheggi più volte denunciata, chiede che una parte venga avvicinata al centro di Favaro.

Alle ore 16.50 esce il Consigliere Guzzo.

DIR. GIROTTO spiega che, trattandosi di preillustrazione, non è ancora stato esaminato dalla Giunta e non esiste ancora un atto deliberativo. La destinazione d'uso delle aree è già prevista nel Piano Regolatore approvato dal Consiglio comunale. Gli uffici applicano gli strumenti attuativi. I piani di lottizzazione di iniziativa privata competono ai privati. Gli Uffici fanno solo un'istruttoria. L'Amministrazione deve ancora adottare il piano, perciò non può sapere quale sarà la destinazione futura di quell'area. Quando le verrà proposto si riserverà di esprimersi in merito. I parcheggi fanno parte della proposta fatta dal proponente e verranno valutati dall'Amministrazione.

BORASO chiede che quelle aree siano destinate a bacino di laminazione.

GIACOMIN (Cons. di Municipalità) si dice preoccupato per quanto appreso dagli organi di stampa.

Alle ore 17.07 escono i Consiglieri Pagan e Borghello.

PRES. CAPOGROSSO ritiene la preillustrazione una opportunità ma, nella discussione, non ci si deve scostare dal piano presentato dal privato.

SCARAMUZZA rileva che dal punto di vista amministrativo queste aree appartengono alla Municipalità di Mestre Centro ma funzionalmente a quella di Favaro Veneto. Pensa sia da azzerare la disciplina delle preillustrazioni e chiede come mai i parcheggi siano stati localizzati ad ovest della C2-RS e se sia possibile trasferirli altrove a vantaggio della Municipalità di Favaro.

Alle ore 17.12 esce il Consigliere Venturini.

CENTENARO ribatte sul perché i parcheggi siano stati posizionati proprio lì. Ritorna su quanto prospettato dagli organi di stampa e chiede perché se l'albergo è da una parte i parcheggi siano dal lato opposto.

VETTORELLO (Cons. di Municipalità) ritiene che la "Nuova Vallenari" sgraverà il centro di Favaro dal traffico.

ASS. MICELLI afferma che c'è stato un disguido comunicativo perché le preillustrazioni, molte volte, vengono interpretate come illustrazioni. E' giusto che i Consiglieri vogliano vedere in modo armonico lo sviluppo del territorio. Da parte sua c'è

la volontà di eliminare lo strumento della preillustrazione che, di fatto, crea solo danni legati al fraintendimento ed alla confusione. Quando ci sarà una visione più organica di quel comparto sarà opportuno ritrovarsi per discuterne.

Alle ore 17.25, il Presidente, Giampietro Capogrosso, esaurito l'ordine del giorno dichiara chiusa la seduta della Commissione.