



Verbale per seduta del 18-11-2005 ore 15:00

CONSIGLIO COMUNALE
V COMMISSIONE

Consiglieri componenti la Commissione: Paolino D'Anna, Giuseppe Toso, Giampietro Capogrosso, Carlo Pagan, Valerio Lastrucci, Tobia Bressanello, Patrizio Berengo, Giovanni Salviato, Franco Ferrari, Fabio Muscardin, Michele Mognato, Roberto Turetta, Giorgio Reato, Danilo Corrà, Fabio Toffanin, Franco Conte, Giacomo Guzzo, Felice Casson, Diego Turchetto, Ezio Oliboni, Michele Zuin, Saverio Centenaro, Antonio Cavaliere, Raffaele Speranzon, Alberto Mazzone, Sebastiano Bonzio, Gianfranco Bettin.

Consiglieri presenti: Paolino D'Anna, Giuseppe Toso, Giampietro Capogrosso, Giovanni Salviato, Roberto Turetta, Franco Conte, Saverio Centenaro, Alberto Mazzone, Maurizio Baratello (sostituisce Michele Mognato).

Altri presenti: Assessore Gianfranco Vecchiato, Vice Direttore G.B. Rudatis, Funzionario Guerrino Canziani.

Ordine del giorno seduta

1. Esame della proposta di deliberazione P.D. 2825 del 25.7.05 – Variante al Piano di Lottizzazione C2RS n. 49 in località Favaro Veneto, Via Gobbi – Ditta: C.D.F. srl.. Approvazione
2. Riesame della proposta di deliberazione P.D.3346 del 23.9.05 – Applicazione art. 21.7 delle N.T.A. della V.PR.G per la Città Antica per modificare le utilizzazioni in atto. Ditta: Albergo Terminus s.s.”
3. Riesame della proposta di deliberazione P.D.3347 del 23.9.05 – Applicazione art. 21.7 delle N.T.A. della V.PR.G per la Città Antica per modificare le utilizzazioni in atto. Ditta: Al Teatro Pisani Ciro s.a.s.”
4. Riesame della proposta di deliberazione P.D.3348 del 23.9.05 – Applicazione art. 21.7 delle N.T.A. della V.PR.G per la Città Antica per modificare le utilizzazioni in atto. Ditta: Ugo e Olga Levi”

Verbale seduta

Alle ore 15.20 il Presidente CENTENARO, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta.

CENTENARO: punto1): è già stato illustrato e rinviato in attesa di ottenere alcune informazioni chieste dal cons. Capogrosso relativamente alla somma di tutte le superfici lorde di pavimento con destinazione terziaria previste nelle C2 RS (comprese quelle già attuate).

CAPOGROSSO: fa presente che i dati inizialmente ottenuti non erano esaustivi e quindi ha provveduto a chiedere agli uffici altri dati, che sono stati forniti e che vengono qui di seguito riportati:

Dati forniti dagli uffici: La somma ammonta complessivamente a 89.662, mq; nell'ipotesi di una completa riconversione a destinazione residenziale di tutte queste superfici, si avrebbe una potenziale insediabilità di 1.793 abitanti teorici, che generano un fabbisogno di standard (in base al parametro di 27 mq/abitante applicato alle zone C2 e C2 RS) pari a 48.411 mq; la Variante al PRG per la Terraferma registra un surplus di dotazione di aree a standards per complessivi 1.223.449 mq nella versione adottata, che salgono a 2.200.430 mq nella versione controdedotta.

Chiede che un tecnico affermi che l'approvazione regionale del PRG comprende anche i 1793 abitanti teorici derivanti dalla riconversione a residenza delle aree commerciali delle C2RS. Porta l'esempio della Variante di Via Ulloa.

RUDATIS: afferma che non esistono vincoli di PRG relativi al numero degli abitanti teorici e la volumetria terziaria delle aree C2RS può essere riconvertita a residenza. Gli uffici hanno comunque il dovere di effettuare una istruttoria positiva dei piani con queste caratteristiche.

CAPOGROSSO: quindi non potrà essere negata a nessuno questa facoltà prevista dal PRG e il parametro può anche eccedere il limite, ma è legale.

Alle ore 15.30 esce il cons. Mazzone ed entra il cons. Conte.

CENTENARO: ricorda che la Municipalità nel suo parere ha chiesto l'ampliamento del parcheggio. Propone alla Commissione di licenziare la deliberazione di cui al punto 1) in Allegato A. La Commissione concorda.

Ore 15.35 — entra l'Assessore Vecchiato.

Punti 2), 3) e 4): fa presente che è pervenuta una richiesta del cons. Toso per effettuare un sopralluogo e che il capogruppo DS ha chiesto di effettuare un ulteriore passaggio in Commissione per queste tre proposte di deliberazione, già licenziate nella riunione del 10 novembre.

BARATELLO: riguardo al punto 2) fa presente che nel 2003 è avvenuto un rogito notarile per l'alienazione di 5

appartamenti, senza alcun elemento di fusione, per cui non è giustificato il cambio di destinazione d'uso da tipologia A a tipologia D2.

TOSO: sempre sul punto 2) ritiene importante capire cosa stiamo approvando: l'art. 21.7 dà la possibilità di concedere o autorizzare il cambio d'uso, senza altri passaggi di verifica, e su questi termini è bene capire quali siano le conseguenze. In seguito ad un sopralluogo da lui effettuato ha rilevato che al civico indicato risulta esserci solo una porta a fianco dell'Hotel Boscolo, Hotel che non garantisce adeguata accessibilità per la presenza di scalini all'ingresso. Quindi non c'è il rispetto della Legge in materia di barriere architettoniche che prevede che le richieste di modifica siano accompagnate da un certificato di agibilità, oppure sono avvenuti altri passaggi a noi sconosciuti. Spesso queste strutture hanno la malsana particolarità di garantire l'accessibilità solo da ingressi secondari di servizio. Dalla lettura della documentazione fornita dall'Edilizia Privata risulta poi che nel 2003/04 c'è una domanda di sanatoria il cui iter è in corso + due DIA negate nel 2002. Si chiede se approvando questo provvedimento andiamo automaticamente a sanare anche gli abusi in essere. Sembra poi che il numero di camere dichiarato sia diverso da quello che compare nel sito internet dell'albergo, e su questo chiede se sia possibile avere il dato esatto.

RUDATIS: precisa che gli uffici di urbanistica non si occupano del rilascio dei permessi di costruire né di condoni, che sono invece di competenza del dirigente dell'Edilizia Privata, né tanto meno il Consiglio Comunale ha questa facoltà, ma approva esclusivamente una deliberazione che consente quanto previsto dall'art. 21.7 delle NTA del PRG, concedendo quindi solo il cambio d'uso. In presenza di sospetti motivati il Consiglio Comunale può anche decidere però di rifiutare il cambio d'uso.

VECCHIATO: fa notare che queste situazioni rientrano in quelle casistiche, si spera sempre più rare, contemplate dalla normativa, per le quali è comunque prevista una relazione di una specifica Commissione Scientifica. Comunica di aver risposto ad una interrogazione del cons. Bonzio relativa al fenomeno degli affittacamere e Bed&Breakfast, annunciando una richiesta all'Ufficio Regionale sul Turismo di concedere una competenza autonoma del Comune su questa materia, per autoregolamentarsi. Fa presente comunque che il fenomeno si sta di molto attenuando, anche in seguito alla richiesta di obbligare a partita IVA e a targhe esterne, in modo da controllare il numero delle attività. Riguardo alla necessità di congelamento e rivisitazione degli artt. 21.5 e 21.7, fa sapere che ciò potrà essere fatto, ma con scadenze temporali ben precise.

CANZIANI: risponde: la Commissione scientifica ha tenuto conto delle sanatorie in atto. Spiega quale è la conformazione fisica dell'edificio e il sistema di calcolo delle superfici e volumi, specificando le caratteristiche dell'unità edilizia, che risulta essere in funzione effettiva da diversi anni.

BARATELLO: ritiene che nel momento in cui si sono sub. A3 che non centrano niente con l'albergo, non sia possibile concedere il cambio d'uso.

CAPOGROSSO: ricorda che questi provvedimenti erano già stati votati dal C.C. precedente. In seguito all'indagine del cons. Toso è emersa una certa curiosità di capire meglio la situazione ed evitare il rischio di approvare qualcosa di inopportuno (attivare la variante prima della sua approvazione). Ritiene quindi opportuno effettuare un sopralluogo per tutti e tre i casi, valutando se sia prassi che tale compito venga svolto dagli uffici.

CANZIANI: fa sapere che per questo caso specifico non è stato effettuato il sopralluogo preventivo.

MAZZONETTO: richiamandosi alla L. 267/00 fa presente che le competenze tecniche e politiche sono distinte, ma questo cambio d'uso contrasta con le DIA negate e le sanatorie in corso e quindi appare opportuno che venga chiarita la questione con un sopralluogo, da valutare però se vada fatto dalla Commissione o dai Vigili del Fuoco o dai tecnici comunali. Chiede quindi un approfondimento riguardo a quanto emerso, soprattutto in relazione all'abbattimento delle barriere architettoniche. Ritiene invece che i punti 3) e 4) siano casi completamente diversi, per i quali non appare necessario bloccare l'approvazione.

TOSO: chiede ancora che venga precisata la differenza tra concessione e autorizzazione.

RUDATIS: precisa che il testo del dispositivo deliberativo riprende quanto indicato nelle norme tecniche, il termine "autorizzato" è certamente ambiguo, ma implica comunque una successiva autorizzazione dell'Edilizia Privata per poter costruire. Assicura che in ogni caso questo provvedimento non costituisce assolutamente un permesso di costruire. Sostiene che se vi sono dei dubbi che dal 2003, data dell'istanza, la proprietà abbia già realizzato le opere, è il caso di chiedere una ispezione all'ufficio ispettivo di controllo del territorio, poiché la Commissione consiliare non avrebbe, tra l'altro, l'autorità per entrare nell'edificio.

CONTE: ritiene che la prassi sia meramente letterale, non va dato valore al termine in senso giuridico. Sostiene che valga la pena di indagare ogni volta che ci sia qualche sospetto.

CENTENARO: di fronte ai dubbi avanzati verrà senz'altro fatto un approfondimento, ma invita ad attenersi alle competenze dei consiglieri di Commissione, incaricando di effettuare il sopralluogo gli uffici tecnici preposti a ciò, ovvero chi rilascia i permessi di costruire. Il punto 2) viene quindi rinviato ad una prossima riunione, nell'attesa dell'esito del sopralluogo.

CAPOGROSSO: si trova a disagio ad approvare i punti 3 e 4, visto che anche qui mancano degli elementi oggettivi di valutazione e chiede pertanto, per omogeneità di trattamento, che anche per essi venga effettuato lo stesso sopralluogo tecnico previsto per il punto 2.

MAZZONETTO: ritiene che estendere lo stesso trattamento a tutti e tre i casi significa non rendere giustizia alla realtà e penalizzare situazioni che non presentano dubbi.

BARATELLO: chiede di capire meglio il concetto di foresteria, poiché ci sono IPAB che con i finanziamenti pubblici del giubileo hanno realizzato strutture ricettive, che non sono più state riconvertite dopo il periodo giubilare.

CENTENARO: per il punto 3) concorda con il sopralluogo, ma il punto 4) si riferisce invece ad una Fondazione, che ha

scopi pubblici e quindi va trattato con un criterio diverso. Personalmente propende per l'approvazione, e chiede cosa ne pensi la Commissione.

MAZZONETTO: a questo punto chiede che nel sopralluogo sia presente anche la Commissione consiliare, visto che si mette in dubbio l'operato degli uffici.

CENTENARO: ricorda che il sopralluogo tecnico che viene chiesto ora è motivato dal fatto che non è stato fatto un sopralluogo preventivo da parte della Commissione Scientifica.

CAPOGROSSO: ritiene sia più opportuno chiedere il sopralluogo per tutti e tre i provvedimenti, per una correttezza di metodo e per non discriminare i casi. In futuro auspica una particolare attenzione a concedere varianti per alberghi che siano in difformità dalle leggi sull'accessibilità.

La Commissione decide per il rinvio dei punti 2), 3) e 4) ad altra riunione, in attesa degli esiti dei sopralluoghi

Alle ore 16.45 la riunione ha termine.