



Verbale per seduta del 07-06-2011 ore 16:00

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, Giovanni Giusto, Valerio Lastrucci, Lorenza Lavini, Bruno Lazzaro, Marta Locatelli, 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, Giuseppe Caccia, Giampietro Capogrosso, Saverio Centenaro, Nicola Funari, Marco Gavagnin, Luigi Giordani, Valerio Lastrucci, Lorenza Lavini, Bruno Lazzaro, Jacopo Molina, Carlo Pagan, Gabriele Scaramuzza, Renzo Scarpa, Christian Sottana, Giuseppe Toso, Gianluca Trabucco, Simone Venturini, Alessandro Vianello, Claudio Borghello (sostituisce Giorgio Reato), Cesare Campa (sostituisce Antonio Cavaliere), Sebastiano Costalonga (sostituisce Michele Zuin), Emanuele Rosteghin (sostituisce Michele Mognato), Alessandro Scarpa (sostituisce Stefano Zecchi).

Altri presenti: Direttore Urbanistica Oscar Giroto.

Ordine del giorno seduta

1. Esame della proposta di deliberazione PD 965 del 21-12-2010: "PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT) - Adozione ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 23 Aprile 2004 n. 11. Autorizzazione al Sindaco a partecipare alla Conferenza di Servizi di approvazione" - PROSECUZIONE ESAME DELLE NORME TECNICHE RELATIVE AL PAT DALL'ARTICOLO 43

Verbale seduta

Alle ore 16.35, il Presidente della V Commissione Consiliare, Giampietro Capogrosso, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta.

GIROTO inizia l'illustrazione del Titolo VIII° (Indirizzi e criteri generali) che riguarda i vari articoli relativi alle forme di rapporto tra il Pubblico e il Privato; delucida l'articolo 43 (Perequazione urbanistica) il cui obiettivo previsto nel PAT è l'aumento della qualità complessiva del territorio, eventualmente acquisendo aree, al fine di impiegarle nell'attuazione dei programmi dall'Amministrazione Comunale. Ricorda che in passato le forme di compensazione attuate servivano, in base agli obiettivi prefissati, per l'acquisizione di aree tramite cessione da parte dei privati; a lungo termine tale obiettivo ha comportato l'esigenza non tanto nell'acquisizione di ulteriori ambiti, ma delle risorse necessarie per la loro manutenzione.

Alle ore 16.45 entrano i consiglieri Emanuele Rosteghin e Renato Boraso; escono i consiglieri Christian Sottana, Giuseppe Caccia e Lorenza Lavini.

GAVAGNIN in riferimento all'articolo 43 e all'operazione del Fondaco dei Tedeschi, domanda qual è il "guadagno" per l'Amministrazione Comunale.

GIROTO argomenta in merito al beneficio pubblico per l'Amministrazione Comunale per la valorizzazione che effettua il privato su un determinato immobile. Ricorda a titolo di esempio gli strumenti urbanistici dei PIRUEA, dove circa il 50% della stima della valorizzazione era per il pubblico.

Alle ore 16.50 escono i consiglieri Jacopo Molina e Alessandro Scarpa; entra il consigliere Bruno Lazzaro.

GAVAGNIN chiede di conoscere l'eventuale beneficio pubblico dell'operazione immobiliare denominata "Quadrante di Tessera".

GIROTO risponde che il beneficio della valorizzazione degli ambiti in base all'accordo di programma per l'area denominata "Quadrante di Tessera" è totalmente pubblico in quanto i proprietari sono solo enti pubblici.

CAPOGROSSO con riferimento all'articolo 43 chiede chiarimenti sul concetto di "classi di suoli funzionali" e se l'efficacia dello strumento della perequazione urbanistica è subordinato all'approvazione del PI.

GIROTTO precisa che le “classi di suoli funzionali” sono ancora da definire e serviranno al riconoscimento delle capacità edificatorie e dei criteri di partecipazione alla realizzazione delle dotazioni territoriali; spiega i concetti di indice di edificabilità e la metodologia di elaborazione del successivo PI. Aggiunge che lo strumento della perequazione urbanistica, in base alle norme transitorie, può essere applicato in quanto il PRG vigente ha efficacia di PI per le parti non in contrasto con le previsioni normative del PAT.

Alle ore 17.00 escono i consiglieri Renato Boraso, Emanuele Rosteghin e Sebastiano Costalonga.

FUNARI chiede come viene calcolata la “capacità edificatoria” di una determinata zona.

GIROTTO spiega il meccanismo di calcolo della capacità edificatoria in base al rapporto tra le aree e la quantità massima di superficie utilizzabile per l'edificazione. Illustra l'articolo 44 (Credito Edilizio), ricordando che nel PAT vengono definiti i criteri affinché il successivo PI possa darne concreta attuazione. Ricorda che lo strumento è nato dall'esigenza di eliminare dal territorio un determinato manufatto ritenuto incongruo o per elementi di degrado. Dettaglia spiegando i criteri per la determinazione della quantità di credito e precisa che il beneficio non è spendibile in loco.

Alle ore 17.10 escono i consiglieri Luigi Giordani, Nicola Funari e Marco Gavagnin; entra il consigliere Cesare Campa.

CAPOGROSSO domanda chiarimenti in riferimento all'ultimo capoverso dell'articolo 44 in riferimento all'acquisizione di aree al patrimonio comunale da destinare a dotazioni territoriali.

GIROTTO argomenta in merito al Credito Edilizio e alla sua stretta correlazione con il Bilancio Comunale e al Piano delle Opere, poiché consisterà in un'importante forma di entrata per le casse comunali. Risponde al consigliere Capogrosso fornendo l'esempio che il credito edilizio potrà essere utilizzato in termini di bonifica e/o di soluzione dal punto di vista idraulico per la tenuta del territorio. Sull'acquisizione delle aree ricorda che l'Amministrazione comunale ha proceduto nel corso degli anni ad incamerare nel patrimonio pubblico proprietà private che potranno essere destinate a questa funzione.

Alle ore 17.15 escono i consiglieri Alessandro Vianello e Gianluca Trabucco; entra il consigliere Emanuele Rosteghin.

LASTRUCCI in merito all'articolo 44 (Credito Edilizio) interviene sul problema dei tempi di attuazione dello strumento considerando soggetti, intervalli temporali e modalità diverse, se non verrà gestita l'intera partita sotto un'unica regia. Ritiene che la norma così scritta possa rappresentare un limite all'espansione, in quanto codificata solo per determinati interventi di riqualificazione.

GIROTTO ricorda che sono ancora vigenti i limiti massimi all'edificabilità e che lo strumento del credito edilizio è disciplinato solo per gli edifici esistenti.

Alle ore 17.25 escono i consiglieri Emanuele Rosteghin e Cesare Campa; entrano i consiglieri Carlo Pagan e Giuseppe Caccia.

CAPOGROSSO domanda se si potrà utilizzare lo strumento del credito edilizio anche per un immobile in zona agricola e come il dispositivo premiante si possa rapportare al cosiddetto “Piano Casa”.

GIROTTO risponde che l'ampiezza dell'istituto del credito edilizio consentirà una sua applicazione anche per la fattispecie dell'edificio in zona agricola. Sulla questione del “Piano Casa” ricorda che è una norma di carattere amministrativo di durata limitata nel tempo che opera in deroga rispetto alla normativa urbanistica vigente. Illustra l'articolo 45 (Compensazione urbanistica) con il quale si norma la possibilità per i privati di recuperare l'adeguata capacità edificatoria delle aree di loro proprietà, oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, previa cessione all'Amministrazione Comunale.

Alle ore 17.35 escono i consiglieri Cesare Campa e Claudio Borghello.

CAPOGROSSO chiede chiarimenti sul termine “adeguata” e sulla modalità applicativa della norma.

GIROTTO spiega il meccanismo della norma che parte su iniziativa dell'Amministrazione Comunale e che viene accettata dal privato al fine della determinazione della compensazione. Cita a titolo di esempio alcune C2RS con capacità edificatoria inadeguata e la recente variante per l'area significativa di Campalto con la presenza della C2RS n. 133. Illustra l'articolo 46 (Accordi tra soggetti pubblici e privati) che consente all'Amministrazione Comunale, in sede di formazione e/o attuazione del PI di concludere accordi per progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico e finalizzati a servizi di quartiere, infrastrutture viarie, ed interventi di riqualificazione urbana ed ambientale. Precisa che rispetto al credito edilizio, la forma di premiabilità è soggetta alla programmazione attraverso procedure di evidenza pubblica.

Alle ore 17.40 esce il consigliere Carlo Pagan ed entrano i consiglieri Cesare Campa e Sebastiano Costalonga.

LASTRUCCI domanda cosa succederebbe qualora un soggetto privato formulasse una proposta per realizzare un determinato intervento di riqualificazione non è previsto nel PAT.

CAPOGROSSO chiede chiarimenti sulla norma che prevede che gli accordi tra soggetti pubblici e privati possano concludersi nella fase della "formazione e attuazione" del PI attraverso procedure di evidenza pubblica, come previsto dal primo comma dell'articolo 46, in riferimento all'ultimo capoverso della norma che stabilisce la possibilità di far pervenire proposte "anche al di fuori delle procedure di evidenza pubblica".

GIROTTO risponde che resta in capo all'Amministrazione Comunale l'eventuale accettazione di una proposta non contemplata nella fase di programmazione e che se accolta darebbe corso ad una modifica puntuale del PI. All'intervento del consigliere Capogrosso risponde che la prima evidenza pubblica viene effettuata dall'Amministrazione Comunale anteriormente alla formulazione del PI e si potrebbe verificare che le risposte ricevute non soddisfino tutte le richieste dell'Amministrazione Comunale e pertanto in sede di formazione del PI siano integrate le richieste inavase.

LASTRUCCI interviene in riferimento alle previsioni Regionali contenute nella L.R. 11/2004 e alle norme tecniche previste nel PAT.

GIROTTO delucida gli aspetti normativi del PAT in riferimento alle previsioni Regionali, leggendo gli articoli di legge in merito alla formazione dello strumento urbanistico. Illustra l'articolo 47 (Sostenibilità energetica e ambientale) al fine di incentivare nelle nuove realizzazioni l'uso delle risorse energetiche rinnovabili; commenta l'articolo 48 (Criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive) e chiarisce le previsioni del PI in merito alla specifica fattispecie. Illustra l'articolo 49 (Criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la disciplina delle attività produttive in zona impropria) con il quale nel PI vengono individuate le attività produttive in zona impropria, dotandole di specifica scheda norma al fine di individuarne gli interventi ammissibili.

LASTRUCCI interviene sulla ricognizione già effettuata nel PRG delle attività produttive in zona impropria e della loro conseguente classificazione; ritiene non opportuno rimettere in discussione le precedenti determinazioni del Consiglio Comunale e domanda se sono state valutate nuove attività produttive improprie nel territorio Comunale.

GIROTTO risponde che nel consolidato sono comprese le ricognizioni delle attività produttive in zona impropria e che eventualmente il PI confermerà tale previsioni, avendo anche la possibilità di modificarne l'individuazione.

CAMPA interviene in merito alla ricognizione delle attività produttive in zona impropria effettuata con deliberazione del Consiglio Comunale, e ritiene una possibilità la verifica di nuove attività da inserire nell'ottica del premio da riconoscere ai soggetti privati per il trasferimento del loro insediamento produttivo.

GIROTTO illustra l'articolo 50 (Grandi strutture di vendita) per il quale il PI individuerà la localizzazione delle grandi strutture di vendita e sarà ammessa la possibilità di valutare l'insediamento di nuove strutture nel rispetto delle condizioni previste dalla norma.

CAMPA ritiene opportuno effettuare un approfondimento sulla questione delle grandi strutture di vendita nell'ottica degli obiettivi dell'Amministrazione Comunale di rivitalizzare il tessuto cittadino urbano.

GIROTTO illustra l'articolo 51 (Attività ricettive) con il quale il successivo PI disciplinerà le attività ricettive con l'obiettivo di riqualificare l'offerta ricettiva turistica salvaguardando la residenzialità stabile. Illustra l'articolo 52 (Riserva o cessione di aree per edilizia residenziale pubblica e convenzionata) con il quale il PI individuerà gli interventi volti alla riqualificazione o nuova realizzazione di insediamenti residenziali. Specifica la percentuale del 30% delle volumetrie da destinare all'edilizia residenziale pubblica negli interventi in aree di riqualificazione, riconversione e/o all'interno delle linee di sviluppo.

CENTENARO domanda il criterio per la determinazione della percentuale del 30%.

GIROTTO risponde che la LR 11/2004 prevede che la percentuale possa oscillare tra il 20% e il 40%, e pertanto l'Amministrazione Comunale ha formulato la proposta del 30% quale valore medio ammesso dalla Legge. Illustra l'articolo 53 (Norme transitorie) che si riferisce alla conformità del PAT approvato con il PRG secondo i criteri di compatibilità, compatibilità condizionata e/o contrasto.

CAPOGROSSO comunica che dalle prossime riunioni in merito al PAT si inizieranno ad esaminare i pareri delle Municipalità e le relative controdeduzioni formulate dagli uffici Comunali.

Alle ore 18.00, 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.