

COMUNE DI SPINEA
SETTORE PIANIFICAZIONE E TUTELA DEL TERRITORIO
Responsabile del settore pianificazione e tutela del territorio – Fiorenza Dal Zotto
Osservazioni al Progetto di legge regionale n. 402
**“Politiche per la riqualificazione urbana e l’incentivazione alla rinaturalizzazione de
territorio veneto”**
25 ottobre 2018

Spinea, giovedì 25 ottobre 2018

**OGGETTO: Disegno di legge n. 402/2018 relativo a “Politiche per la riqualificazione
urbana e l’incentivazione alla rinaturalizzazione de territorio veneto” - Osservazioni**

Indubbiamente la proposta di legge presentata consente di raggiungere **importanti obiettivi** quali:

1. **incentivare processi di densificazione e “verticalizzazione”** creando maggior quantità di territorio non edificato anche attraverso deroghe alle norme contenute nel d.m. 1444/1968 proprio al fine di favorire processi di saturazione di ambiti di urbanizzazione consolidata incentivando processi di trasferimento di cubature da aree inadeguate all’interno del tessuto urbano già in parte costruito;
2. fornisce ai comuni **strumenti innovativi per incentivare processi di demolizione di manufatti incongrui** attraverso il riconoscimento di premialità edilizie finalizzate a trasferire edifici inidonei in ambiti già edificati attraverso forme di convenzionamento che consentano la rinaturalizzazione del suolo e la realizzazioni di superfici verdi;
3. **elimina le attuali deroghe del vigente piano casa alle distanze dai confini** previste dagli strumenti urbanistici comunali (solitamente 5 m) che tanti problemi hanno creato e creeranno ancora in forza dei titoli rilasciati e di quelli che verranno rilasciati finché sarà in vigore la norma attuale;
4. **risolve il problema della relazione tra premialità concesse in deroga allo strumento urbanistico comunale e edificazione ordinaria prevista dallo strumento urbanistico**, risolvendo una criticità che si trascina da tempo sulla possibilità o meno di realizzare gli interventi concessi dal regime ordinario e straordinario in un unico intervento; molto ragionevolmente la norma proposta (art. 7 comma 2) consente la realizzazione contestuale degli interventi salvaguardando il principio di consentire di realizzare attraverso un unico intervento ciò che potrei fare in due interventi distinti uno di seguito all’altro;
5. **elimina le attuali premialità riconosciute dal vigente piano casa agli “edifici virtuali”** contenuti nei progetti presentati alla data del 31.10.2013 che hanno creato non pochi problemi interpretativi e applicativi [si applica ai piani attuativi, si o no? A quelli dotati di planivolumetrico di dettaglio? Si o no? ecc.] oltreché effetti indiretti sull’incremento del valore delle aree fabbricabili ancora, per l’appunto, non edificate.
6. **elimina la previsione attuale di possibile realizzazione dell’ampliamento anche staccato a 200 m** dall’immobile che genera l’ampliamento, previsione che si poneva in contrasto con la salvaguardia del principio di contenimento di consumo di suolo. La nuova proposta prescrive che l’ampliamento debba essere realizzato in aderenza, sopraelevazione o utilizzando un corpo edilizio già esistente all’interno dello stesso lotto, salvaguardando il principio di contenimento del consumo di suolo e di saturazione e completamento dell’edificato esistente.

Al tempo stesso, la proposta presentata ha alcuni **effetti significativi sulla pianificazione urbanistica locale e sull’edificazione delle zone agricole** che non devono e non possono essere sottovalutati:

1. interviene sulle scelte di governo del territorio di ogni comune di fatto **modificando indici e superfici edificabili in modo significativo**. La deroga alle previsioni urbanistiche comunali può arrivare a consentire – per i primi due anni - un incremento dell’esistente fino all’80% utilizzando l’art. 8 e l’art. 12 e fino al 90% utilizzando l’art. 9 e l’art. 12. A tali premialità si possono aggiungere, attraverso un unico intervento, le previsioni ordinarie previste dallo strumento urbanistico comunale. E’ evidente che interventi di questa consistenza producono effetti sull’assetto urbanistico esistente anche se realizzati nel tessuto consolidato che non sempre ha caratteristiche tali da poter sostenere incrementi di tale entità. Tali incrementi hanno **effetti ancor più preoccupanti se realizzati nelle zone agricole** - come previsto dall’art. 11 - attraverso la realizzazione di “prime case di abitazione”. Tale previsione comporta l’edificazione di aree non urbanizzate, prive di sotto servizi idonei ed è tra l’altro in contrasto con i principi di salvaguardia e tutela del consumo di suolo.

fiorenza dal zotto - responsabile settore pianificazione e tutela del territorio del comune di spinea
mail: fiorenza.dalzotto@comune.spinea.ve.it - 041.507.11.56 – 340.75.42.966

COMUNE DI SPINEA

SETTORE PIANIFICAZIONE E TUTELA DEL TERRITORIO

Responsabile del settore pianificazione e tutela del territorio – Fiorenza Dal Zotto

Osservazioni al Progetto di legge regionale n. 402

“Politiche per la riqualificazione urbana e l’incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto”

25 ottobre 2018

2. Si **sovrappongono impropriamente diritti soggettivi (prima casa di abitazione) e scelte di pianificazione urbana** (edificazione in zona agricola), ammettendo gli interventi in deroga purché finalizzati alla realizzazione di prime case di abitazione; questo comporta la compromissione di aree inedificate in modo irreversibile sulla base di presupposti soggettivi mutevoli nel tempo (prima casa di abitazione) e oltre a tutto non garantiti né preliminarmente, né nel tempo: cosa si fa quando la casa costruita o in fase di costruzione non è più destinata ad essere prima casa di abitazione? La si demolisce?
3. L’aver previsto un **regime “a tempo”** con incentivi che si dimezzano dopo due anni dall’entrata in vigore della legge (art. 8 comma 7, art. 9 comma 4), determina effetti impropri e di difficile gestione: a. comporta una “corsa” all’ampliamento anche se non corrispondente a una reale esigenza (la cosiddetta offerta indotta dall’imminenza della scadenza); b. crea indubbie difficoltà nella gestione delle norme e del loro mutare nel tempo in relazione alla valutazione della conformità urbanistico-edilizia delle richieste di permessi di costruire/segnalazioni certificate di inizio di attività, delle sanatorie. Nell’istruttoria delle pratiche edilizie si dovrà fare riferimento a un quadro normativo soggetto a continue modifiche: i comuni oltre a dover tener conto delle norme ordinarie previste da P.i. e quelle derivanti dall’applicazione delle ordinarie misure di salvaguardia delle varianti al P.i., dovranno considerare le potenzialità e premialità previste – nelle sue diverse declinazioni – dal nuovo piano casa e poi, dopo due anni, riaggiornare il tutto prevedendo il dimezzamento delle premialità. Pensate alle ricadute che tutto ciò ha in termini di certezza della norma e applicazione della stessa sulle richieste di permesso di costruire!
4. Infine, si ritiene che non siano stati adeguatamente valorizzati i principi di uniformità recentemente approvati dalla stessa regione con d.G.r.V. 669/2018 con l’utilizzo delle **definizioni uniformi di cui al Regolamento edilizio tipo**. L’utilizzo delle definizioni uniformi - a cui tra l’altro i comuni si sono obbligatoriamente adeguati dal 22 maggio scorso proprio in forza della d.G.r.V. 669/2017 - ai fini della determinazione delle premialità consentirebbe di applicare parametri omogenei, comparabili e rendere sicuramente più trasparente e corretta l’applicazione della norma oltretutto molto più efficace anche l’attività di monitoraggio e di raccolta dei dati prevista dall’art. 18.

Ciò detto, si formulano le seguenti osservazioni evidenziate articolo per articolo.

Art. 2 “ambito di applicazione”:

comma 5 lett. d) *“Gli interventi di cui alla presente legge non trovano applicazione per gli edifici: (...) d) anche parzialmente abusivi”:*

Osservazione:

Come nei testi di legge precedenti si esclude l’applicazione per gli edifici “anche parzialmente abusivi”. E’ importante chiarire questa esclusione perché nel tempo ha creato difficoltà e diverse interpretazioni nelle varie realtà locali. Cosa intendiamo per parzialmente abusivi?

- a. Quelli “regolarizzati” con il pagamento della sanzione di cui all’art. 34 del d.P.r. 380/2001, ma non sanati né sanabili in quanto in contrasto con le norme, vengono considerati parzialmente abusivi?
- b. Nel caso in cui quelli regolarizzati con il pagamento della sanzione ai sensi art. 34 del d.P.r. 380/2001 non vengano considerati parzialmente abusivi e quindi possano godere dei benefici della legge, vanno escluse dal conteggio delle premialità le superfici/volumi regolarizzati, ma in contrasto con le norme?
- c. L’esclusione dell’applicazione delle premialità del piano casa sugli edifici parzialmente abusivi è il motivo per il quale il piano casa non è stato applicato con “funzione sanante”. Mi spiego. Per sanare delle opere realizzate senza titolo, l’interessato presenta la richiesta di sanatoria (accertamento di conformità ai sensi art. 36 del d.P.r. 380/2001). Per ottenere la sanatoria, le opere realizzate senza titolo devono essere conformi al momento della loro realizzazione e al momento della presentazione della domanda (oltretutto, evidentemente, al momento del rilascio del titolo sanante). Si è discusso a lungo se la verifica della conformità al momento della realizzazione delle opere potesse considerarsi anche il volume/superficie derivante proprio dal piano casa. Mi spiego: ho realizzato un magazzino in ampliamento di 10 mq e circa 250 mc a distanza inferiore di 5 m dal confine. Se verifico le norme vigenti quando l’ho realizzato, il mio

fiorenza dal zotto - responsabile settore pianificazione e tutela del territorio del comune di spinea
mail: fiorenza.dalzotto@comune.spinea.ve.it - 041.507.11.56 – 340.75.42.966

COMUNE DI SPINEA

SETTORE PIANIFICAZIONE E TUTELA DEL TERRITORIO

Responsabile del settore pianificazione e tutela del territorio – Fiorenza Dal Zotto

Osservazioni al Progetto di legge regionale n. 402

“Politiche per la riqualificazione urbana e l’incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto”

25 ottobre 2018

piano degli interventi non mi avrebbe consentito la realizzazione di questa superficie/volume in più, ma quando l’ho realizzato c’era già il piano casa e quindi avrei potuto realizzare questo ampliamento utilizzando le deroghe del piano casa sia in relazione alla superficie/volume in più che in relazione alle distanze (non a 5 m dal confine come avrei dovuto da norma del piano degli interventi). Cosa riteniamo sia giusto? La “linea possibilista” ammetteva la possibilità di considerare anche le premialità del piano casa per verificare la conformità delle opere realizzate al momento della loro realizzazione attribuendo così alle premialità del piano casa la cosiddetta “funzione sanante”. La linea più rigorosa non ammetteva questa possibilità in quanto l’ambito di applicazione escludeva (ed esclude anche nella nuova proposta di legge) gli edifici anche parzialmente abusivi e quindi si riteneva che proprio in quanto esclusi dall’ambito di applicazione, questi non potessero essere oggetto di richiesta di sanatoria. Ora, al di là delle valutazioni sulle due diverse linee, sarebbe importante chiarire una volta per tutte quale sia la volontà del legislatore ovvero se attribuire alle premialità anche la “funzione sanante” oppure se escludere tale possibilità.

comma 6 lett. d) *“Gli interventi di cui agli articoli 8, 9 e 16 della presente legge non trovano applicazione per gli edifici: (...) d) che abbiamo già usufruito delle premialità di cui alla legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 (...)”*

Osservazione:

Se in passato ho usufruito solo in parte dell’ampliamento concesso dal precedente piano casa oppure l’ho utilizzato non tanto ai fini delle quantità, ma ai fini delle distanze dai confini, non posso più usufruire delle premialità previste? Supponiamo che potessi fare un ampliamento da piano casa di 400 mq e ne abbia realizzati solo 100, non posso più avere altre premialità? O ancora, supponiamo che io potessi realizzare anche in via ordinaria l’ampliamento, ma che ho utilizzato il piano casa per realizzare l’ampliamento a distanza inferiore di 5 m data dalle mie norme ordinarie, anche in questo caso non posso utilizzare più i nuovi incentivi? Sarebbe utile chiarire questo punto.

Art. 3 “definizioni”:

comma 1 lett. i) *“i) prima casa di abitazione: unità immobiliare in proprietà, usufrutto o altro diritto reale in cui l’avente titolo o i suoi familiari risiedano oppure si obblighino a stabilire la residenza e a mantenerla per un periodo non inferiore a tre anni successivi al rilascio del certificato di agibilità;”*

Osservazione:

Così come formulata la norma si presta a varie interpretazioni in quanto i tre anni devono semplicemente essere successivi al rilascio del certificato di agibilità, ma non è precisato da quando debbano decorrere i tre anni perché basta che siano successivi all’agibilità; se si vuole dire che i tre anni devono decorrere dall’agibilità deve essere precisato; si suggerisce questa modifica del testo [anche considerato che non vi è più il rilascio del certificato di agibilità in quanto la stessa è oggetto di segnalazione certificata di agibilità da parte del professionista e non si rilascia più alcuna documentazione] *“(...) e a mantenerla per un periodo continuativo e ininterrotto non inferiore ai tre anni decorrenti dalla data di agibilità”*. Per quanto riguarda poi l’applicazione di tale condizione ai fini dell’ottenimento di premialità edificatorie in zona agricola, si rinvia all’osservazione di cui al successivo articolo 11 comma 1.

Art. 5 “disciplina dei crediti edilizi da rinaturalizzazione”:

comma 3:

“Entro sei mesi dall’adozione del provvedimento della Giunta regionale di cui al comma 1, i comuni (...) approvano una variante al proprio strumento urbanistico che: a) individua i manufatti incongrui (...); b) specifica condizioni a cui eventualmente subordinare gli interventi demolitori (...), c) definisce i criteri per attribuire i crediti edilizi (...); d) può eventualmente individuare (...) indici di edificabilità differenziata;”

Osservazione:

Il comma 3 prevede che i comuni approvino, entro sei mesi dall’adozione del provvedimento della Giunta regionale, una variante al proprio strumento urbanistico. Sarebbe opportuno collegare questa variante a quella di contenimento di consumo di suolo e recepimento del regolamento edilizio unico che deve essere

fiorenza dal zotto - responsabile settore pianificazione e tutela del territorio del comune di spinea

mail: fiorenza.dalzotto@comune.spinea.ve.it - 041.507.11.56 – 340.75.42.966

COMUNE DI SPINEA

SETTORE PIANIFICAZIONE E TUTELA DEL TERRITORIO

Responsabile del settore pianificazione e tutela del territorio – Fiorenza Dal Zotto

Osservazioni al Progetto di legge regionale n. 402

“Politiche per la riqualificazione urbana e l’incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto”

25 ottobre 2018

approvata entro 18 mesi dalla pubblicazione sul Bur della d.G.r.V. n. 668 del 15.05.2018 ovvero entro 18 mesi dal 25.05.2018 e quindi entro 25.11.2019. Questo consentirebbe di ottenere vari benefici: a. ottimizzazione delle risorse, dei tempi e dei procedimenti; b. esame contestuale delle diverse problematiche e definizione di un sistema coordinato di norme che tenga conto e valuti i diversi profili nello stesso procedimento; c. evita il duplicarsi di procedimenti anche particolarmente pesanti quali quelli sulla vas, verifica di assoggettabilità, ecc. ed eviterebbe il sovrapporsi di procedimenti complessi anche nella valutazione dei progetti edilizi derivanti dall'applicazione delle misure di salvaguardia che deriverebbero dalla predisposizione di procedimenti distinti.

Ulteriore osservazione molto importante. Sarebbe importante precisare che i manufatti incongrui devono essere legittimati da specifico titolo edilizio e quindi si deve trattare di manufatti che, seppure incongrui, devono essere legittimi altrimenti rischieremmo di trovarci nella malaugurata ipotesi di riconoscere dei crediti a coloro che hanno realizzato manufatti abusivi e, conseguentemente, riconoscere premialità a interventi per i quali la norma ordinaria prevede l'abbattimento con ordinanza di demolizione e con acquisizione di area e di opere abusive in caso di non ottemperanza all'ordinanza.

comma 6: *"Ai fini dell'individuazione dei manufatti incongrui di cui al comma 3, lettera a), i comuni possono pubblicare un avviso con il quale invitano gli aventi titolo a presentare, entro i successivi sessanta giorni, una richiesta di classificazione di propri manufatti da qualificare come incongrui.(...)"*

Osservazione:

Come rilevato al punto precedente, sarebbe importante precisare che i manufatti devono essere legittimi e devono essere stati realizzati con idoneo titolo edilizio.

Art. 7 “interventi sul patrimonio edilizio esistente”:

comma 2: *"La deroga di cui al comma 1 è consentita a condizione che la capacità edificatoria riconosciuta dallo strumento urbanistico comunale sia stata previamente consumata; tale capacità edificatoria può essere consumata anche contestualmente agli interventi del comma 1, che possono essere realizzati in più fasi, fino al raggiungimento degli incrementi volumetrici o di superficie previsti dai citati articoli 8, 9 e 12."*

Osservazione:

Le premialità ammesse dalla proposta di legge in deroga allo strumento urbanistico possono essere realizzate anche contestualmente a quelle ordinarie previste dallo strumento urbanistico, e questa previsione sembra ragionevole per un'ottimizzazione degli interventi e del processo costruttivo. Perché non poter consentire di fare contemporaneamente ciò che potrei fare in due momenti distinti, ma immediatamente successivi uno rispetto all'altro? La potenziale contestualità comporta però un problema di coordinamento tra le due previsioni, quella ordinaria prevista da Prg – Pi e quella straordinaria prevista dalla deroga. Se posso realizzare, sulla base del P.i., un intervento staccato (quindi né in ampliamento, né in sopraelevazione, né utilizzando corpo edilizio esistente staccato esistente all'interno dello stesso lotto come prescritto dall'art. 8 per gli ampliamenti in deroga) di una certa volumetria/superficie, posso poi aggiungere a questo intervento staccato anche le premialità date dal nuovo piano casa in quanto ampliamento di una costruzione staccata realizzata con la previsione ordinaria prevista dal Prg/Pi? In tal ipotesi, di fatto, “sdoganeremmo” ampliamenti staccati di una certa consistenza. In ogni caso, è necessario chiarire questo aspetto che si può presentare frequentemente.

comma 3: *"Gli ampliamenti e gli incrementi di volume o di superficie esistenti di cui agli articoli 8, 9 e 12 sono determinati sulla base dei parametri edificatori stabiliti dallo strumento urbanistico. Nei limiti degli ampliamenti e degli incrementi volumetrici consentiti non vanno calcolati i volumi scomputabili ai sensi della normativa vigente."*

Osservazione:

Poiché si tratta del primo “piano casa” proposto dopo l'approvazione delle definizioni uniformi contenute nel Regolamento edilizio tipo a cui tutti i comuni, ma anche le Regioni, devono uniformarsi dal 22 maggio

fiorenza dal zotto - responsabile settore pianificazione e tutela del territorio del comune di spinea

mail: fiorenza.dalzotto@comune.spinea.ve.it - 041.507.11.56 – 340.75.42.966

COMUNE DI SPINEA
SETTORE PIANIFICAZIONE E TUTELA DEL TERRITORIO
Responsabile del settore pianificazione e tutela del territorio – Fiorenza Dal Zotto
Osservazioni al Progetto di legge regionale n. 402

“Politiche per la riqualificazione urbana e l’incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto”
25 ottobre 2018

scorso (d.G.r.V. n. 669/2017), sarebbe importante che la determinazione delle premialità e dei vari ampliamenti previsti e concessi facessero riferimento ai nuovi parametri unificati. Questo eviterebbe le attuali “sperequazioni locali” derivanti dai diversi criteri di misurazione delle diverse realtà comunali.

Attualmente stabilire che si possono fare ampliamenti o prevedere incentivi del 20% di superficie e volume a seconda dei parametri utilizzati nei diversi strumenti urbanistici, consente interventi sostanzialmente e quantitativamente diversi nelle diverse realtà locali.

Si suggerisce quindi di cogliere l'occasione per introdurre, ai fini della misurazione degli interventi, i parametri delle definizioni uniformi del Regolamento edilizio tipo. Questo consentirebbe di utilizzare parametri comparabili tra le diverse realtà locali e renderebbe molto più efficace l'attività di monitoraggio regionale di cui all'articolo 18. Se tutti i dati venissero forniti in termini di superficie complessiva (come sommatoria di superficie utile e superficie accessoria) e/o come volume così come descritti nelle definizioni uniformi del regolamento edilizio tipo, anche i dati che i vari comuni inviano alla regione per l'attività di monitoraggio risulterebbero immediatamente comparabili e confrontabili. Attualmente invece è difficile fare raffronti e comparazioni proprio perché un ampliamento in superficie netta di pavimento di 100 mq del comune di Spinea non corrisponde ai 100 mq di superficie lorda del comune di Martellago, ecc.

In subordine, qualora non si voglia operare questa operazione di “perequazione” delle disomogeneità locali, si suggerisce almeno di invitare i comuni a tradurre i dati dei loro interventi utilizzando i parametri unificati (come tra l'altro obbligatorio dal 22 maggio scorso) e di trasmettere questi dati tradotti con le nuove definizioni ai fini dell'attività di monitoraggio, ottenendo così almeno una banca dati popolata con valori più omogenei rispetto a quelli attuali.

comma 4: *“Per gli interventi in zona agricola si applicano le disposizioni di cui all'articolo 11.”*

Osservazione:

Per zona agricola dobbiamo intendere inclusi anche i nuclei insediativi in zona agricola che rientrano all'interno dell'urbanizzazione consolidata (le famose zone E.4, per capirci)?

Art. 8 “interventi edilizi di ampliamento”:

comma 2: *“L'ampliamento di cui al comma 1 può essere realizzato in aderenza, in sopraelevazione o utilizzando un corpo edilizio già esistente all'interno dello stesso lotto. (...)”*

Osservazione:

Cosa si deve intendere per “all'interno dello stesso lotto”? I proprietari di due mappali confinanti si accordano e presentano un unico titolo edilizio. E' lo stesso lotto? La definizione si presta a diverse interpretazioni. Ricordo che nel Regolamento edilizio tipo – linee guida approvato dalla Regione con dGrV 669 del 15.05.2018 tra le ulteriori possibili definizioni uniformi vi è anche quella di lotto che viene così proposta: *“Lotto: Porzione di suolo soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto ineditato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.”*

Sempre sul questo stesso comma, è necessario chiarire un altro aspetto già oggetto di osservazione al precedente art. 7 comma 2. In forza dell'art. 7, le premialità ammesse dalla proposta di legge in deroga allo strumento urbanistico possono essere realizzate anche contestualmente a quelle ordinarie previste dallo strumento urbanistico. Il quesito quindi è il seguente: ma se posso realizzare, sulla base del mio P.i., un intervento staccato (quindi né in ampliamento, né in sopraelevazione, né utilizzando corpo edilizio esistente staccato esistente all'interno dello stesso lotto) di una certa volumetria/superficie, posso poi aggiungere a questo intervento staccato anche le premialità date dal nuovo piano casa? In tal ipotesi, “sdoganeremmo” ampliamenti staccati di una certa consistenza. In ogni caso, è necessario chiarire questo aspetto che si può presentare frequentemente.

comma 3: *“Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 10 comma 1, la percentuale di cui al comma 1, è elevata: a) di un ulteriore 10% nel caso di utilizzo di coperture a verde con una superficie minima di 50 mq*

COMUNE DI SPINEA
SETTORE PIANIFICAZIONE E TUTELA DEL TERRITORIO
Responsabile del settore pianificazione e tutela del territorio – Fiorenza Dal Zotto
Osservazioni al Progetto di legge regionale n. 402

“Politiche per la riqualificazione urbana e l’incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto”
25 ottobre 2018

di cui all'articolo 6, comma 1, lett. c), legge 14 gennaio 2013, n. 10 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani";"

Osservazione:

Viene riconosciuta una premialità in ragione della copertura a verde (tra l'altro anche con superfici molto modeste, appunto 50 mq), ma come garantiamo il permanere di tale condizione nel tempo? Mentre le premialità riconosciute per l'adeguamento sismico o la prestazione energetica hanno riscontri oggettivi verificabili anche in sede di agibilità (con la presentazione di adeguate certificazioni), diversa è la situazione per quanto riguarda la copertura a verde. In questo caso, il vantaggio ambientale derivante dall'assorbimento del calore e l'abbattimento della CO2 dipende dal mantenimento del verde. Si manifestano dubbi e difficoltà sulle modalità di gestione e di controllo di tale condizione nel tempo. Qualora si verificasse il mancato rispetto nel tempo di tale condizione (il verde si inaridisce e muore ...) sulla base della quale sono stati concessi e costruiti volumi e superfici, qual è la sanzione corrispondente?

comma 6: *"In caso di edifici composti da più unità immobiliari l'ampliamento può essere realizzato anche separatamente per ciascuna di esse, compatibilmente con le leggi che disciplinano il condominio negli edifici, fermo restando il limite complessivo stabilito al comma 1. In ipotesi di case a schiera l'ampliamento è ammesso qualora venga realizzato in maniera uniforme con le stesse modalità su tutte le case appartenenti alla schiera, ad eccezione delle unità di testa che possono avere forma diversa."*

Osservazione:

La definizione ripropone l'attuale modalità di ampliamento nel caso di edifici costituiti da più unità immobiliari. Non si comprende perché, nell'edificio con tipologia a schiera, in cui anche le testate - seppure insistenti su uno scoperto pertinenziale di dimensioni maggiori - fanno parte integrante della tipologia dell'edificio nel suo insieme, siano possibili interventi autonomi. Mi spiego. La tipologia a schiera è connotata dall'accostamento di più unità che nel loro insieme costituiscono l'edificio nella sua interezza tanto che si parla di "edificio a schiera" intendendo l'edificio nel suo complesso. E' evidente che le due testate dell'edificio insisteranno su scoperti pertinenziali di dimensioni maggiori rispetto a quelle non poste alle estremità, ma è importante comunque che anche gli interventi sulle "estremità" dell'edificio, seppure possano essere diversi, debbano comunque confrontarsi con la progettazione dell'edificio originario nel suo complesso. Non si comprende quindi perché sia possibile, per le porzioni di testa (visto che sempre di porzioni di edificio e non di edificio si tratta), sia possibile intervenire in modo autonomo senza invece che venga previsto e garantito il rispetto di principi di uniformità o comunque di confronto anche con le altre unità dello stesso edificio, come tra l'altro contemplato negli ampliamenti all'interno di un condominio al fine di salvaguardare valori comuni (prospetti, facciate, altezze, linee di gronda, ecc.).

comma 7: *"Decorsi due anni dall'entrata in vigore della presente legge, la percentuale del comma 1 è dimezzata, fatti salvi i procedimenti in corso per i quali, alla medesima data, siano già presentate la segnalazione certificata di inizio lavori o la richiesta di permesso di costruire."*

Osservazione:

Prevedere ancora una norma "a scadenza" complica non poco la gestione della norma per varie ragioni: a. produce un effetto "accumulo di domande", una rincorsa della premialità edificatoria più favorevole a ridosso della scadenza generando spesso una domanda indotta, ma non reale; b. crea non pochi problemi nella valutazione delle istanze di sanatoria e nella verifica della doppia conformità in quanto continua a mutare la potenzialità edificatoria dell'area nel tempo e siccome dobbiamo sempre valutare la conformità al momento della realizzazione dell'opera (oltretutto al momento della presentazione della domanda di sanatoria), la quantità di volume/superficie edificabile viene modificata e questo genera confusione, errori, complica procedimenti e valutazioni.

Attenzione: non si chiama "segnalazione certificata di inizio lavori", ma "segnalazione certificata di inizio attività (Scia)" [art. 22 d.P.r. 380/2001]

Art. 9 "Interventi di riqualificazione del tessuto edilizio":

fiorenza dal zotto - responsabile settore pianificazione e tutela del territorio del comune di spinea
mail: fiorenza.dalzotto@comune.spinea.ve.it - 041.507.11.56 – 340.75.42.966

COMUNE DI SPINEA

SETTORE PIANIFICAZIONE E TUTELA DEL TERRITORIO

Responsabile del settore pianificazione e tutela del territorio – Fiorenza Dal Zotto

Osservazioni al Progetto di legge regionale n. 402

"Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"

25 ottobre 2018

comma 2: *"Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 10 comma 2, la percentuale di cui al comma 1, è elevata di un ulteriore 10% nel caso di utilizzo di coperture a verde con una superficie minima di 50 mq di cui all'articolo 6, comma 1, lett. c), legge 14 gennaio 2013, n. 10;"*

Osservazione:

Come rilevato per analoga premialità prevista al comma 3 lett. a) dell'art. 8, anche in questo caso, viene riconosciuta una premialità in ragione della copertura a verde (tra l'altro anche con superfici molto modeste, appunto 50 mq). Ma come garantiamo il permanere di tale condizione nel tempo? Mentre le premialità riconosciute per l'adeguamento sismico o la prestazione energetica hanno riscontri oggettivi verificabili anche in sede di agibilità (con la presentazione di adeguate certificazioni), diversa è la situazione per quanto riguarda la copertura a verde. In questo caso, il vantaggio ambientale derivante dall'assorbimento del calore e l'abbattimento della CO2 dipende dal mantenimento del verde. Si manifestano dubbi e difficoltà sulle modalità di gestione e di controllo di tale condizione nel tempo. Qualora poi si verificasse il mancato rispetto nel tempo di tale condizione (il verde inaridisce e muore) sulla base della quale sono stati concessi e costruiti volumi e superfici, qual è la sanzione corrispondente?

comma 3: *"Gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti purché gli edifici siano situati in zona territoriale omogenea propria. Qualora l'edificio da demolire si trovi in zona propria, il comune può autorizzare il cambio di destinazione d'uso per l'edificio ricostruito, a condizione che la nuova destinazione sia consentita dalla disciplina edilizia di zona."*

Osservazione:

Significa che potrei consentire la demolizione di un edificio in zona B o C che necessita di essere adeguato agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, ecc. e la sua edificazione in zona agricola a condizione che la sua ricostruzione sia destinata a prima casa di abitazione? In tale ipotesi, è evidente il contrasto della norma prevista con il principio di contenimento di consumo di suolo. Sarebbe utile chiarire questo aspetto.

comma 4: *"Decorsi due anni dall'entrata in vigore della presente legge, la percentuale del comma 1 è dimezzata, fatti salvi i procedimenti in corso per i quali, alla medesima data, siano già presentate la segnalazione certificata di inizio lavori o la richiesta di permesso di costruire."*

Osservazione:

Si ripropone quando già osservato al precedente articolo 8 comma 7.

Prevedere ancora una norma "a scadenza" complica non poco la gestione della norma per varie ragioni: a. produce un effetto "accumulo di domande", una rincorsa della premialità edificatoria più favorevole a ridosso della scadenza generando spesso una domanda indotta, ma non reale; b. crea non pochi problemi nella valutazione delle istanze di sanatoria e nella verifica della doppia conformità in quanto continua a mutare la potenzialità edificatoria dell'area nel tempo e siccome dobbiamo sempre valutare la conformità al momento della realizzazione dell'opera (oltretutto al momento della presentazione della domanda di sanatoria), la quantità di volume/superficie edificabile viene modificata e questo genera confusione, errori, complica procedimenti e valutazioni.

Attenzione: non si chiama "segnalazione certificata di inizio lavori", ma "segnalazione certificata di inizio attività (Scia)" [art. 22 d.P.r. 380/2001]

Art. 11 "Interventi in zona agricola":

comma 1: *"Nelle zone agricole, gli interventi di cui agli articoli 8 e 9 nonché quelli dell'articolo 10 trovano applicazione esclusivamente a favore della prima casa di abitazione e sono realizzati in aderenza o sopraelevazione."*

Osservazione:

Le zone agricole sono aree non urbanizzate, al di fuori dell'ambito di edificazione consolidata, non hanno sotto servizi e adeguate modalità di accesso (viabilità, parcheggi, illuminazione, ecc.). La recente normativa regionale l.r. 14/2017 si pone come obiettivi la tutela del suolo non ancora consumato ed edificato e qui

fiorenza dal zotto - responsabile settore pianificazione e tutela del territorio del comune di spinea

mail: fiorenza.dalzotto@comune.spinea.ve.it - 041.507.11.56 – 340.75.42.966

COMUNE DI SPINEA

SETTORE PIANIFICAZIONE E TUTELA DEL TERRITORIO

Responsabile del settore pianificazione e tutela del territorio – Fiorenza Dal Zotto

Osservazioni al Progetto di legge regionale n. 402

“Politiche per la riqualificazione urbana e l’incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto”

25 ottobre 2018

invece si prevede l’edificazione e l’urbanizzazione di aree rurali e non solo con le premialità degli articoli 8 e 9 che sono più contenute, ma anche addirittura con le percentuali dell’articolo 10 che consentono anche l’“atterraggio” di eventuali crediti fino alla realizzazione di incrementi del 60% rispetto all’esistente. Si consente l’ampliamento concesso in virtù della tutela soggettiva del principio della “prima casa di abitazione” come se il fatto che “essere la prima casa di abitazione” possa giustificare l’ulteriore urbanizzazione di aree inadatte all’edificazione, in chiaro contrasto con il principio della tutela e salvaguardia del suolo. La previsione contenuta nell’articolo 11 è assai preoccupante per varie ragioni: a. comporta l’ulteriore edificazione di territorio rurale non edificato, comporta quindi consumo di suolo ulteriore in evidente contrasto con i principi di tutela del suolo inedito; b. comporta l’ulteriore urbanizzazione di aree non dotate di adeguate opere di urbanizzazione non ponendo limiti sul numero di unità abitative; così, come già accaduto, possiamo trovarci in zona agricola, senza sotto-servizi o strade adeguate, condomini edificati sul principio della tutela della prima casa di abitazione; c. si confonde il diritto soggettivo alla “prima casa di abitazione” con il diritto ad edificare; questa commistione rende difficile intervenire nel caso in cui non venga rispettato il requisito soggettivo. Cosa accade se l’abitazione eventualmente realizzata come prima casa di abitazione poi non sia più tale? Si demolisce quanto realizzato? E questo è ancora più “pericoloso” alla luce della definizione proposta di “prima casa di abitazione” che non è chiara e si presta a varie interpretazioni [si rinvia alla precedente osservazione all’articolo 3, comma 1, lett. i)].

Art. 12 “Interventi su edifici in aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica e idrogeologica”:

comma 3: *“La demolizione dell’edificio deve avvenire entro tre mesi dal rilascio del certificato di agibilità per gli edifici ricostruiti; (...)”*

Osservazione:

Non vi è più il rilascio del certificato di agibilità in quanto l’agibilità è oggetto di segnalazione certificata di agibilità da parte del professionista e non si rilascia più alcun certificato; si suggerisce di modificare il testo così: *“La demolizione dell’edificio deve avvenire entro tre mesi dalla data di agibilità degli edifici ricostruiti; (...)”*

Art. 15 “Interventi a favore dei soggetti disabili e per l’eliminazione delle barriere architettoniche”:

comma 2: *“Le percentuali di cui all’articolo 8, comma 1 e all’articolo 9, comma 1 sono elevate fino a un ulteriore 40% per gli interventi da chiunque realizzati e finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche di cui all’articolo 7, comma 1 lettere a), B9 e c) della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16.”*

Osservazione:

La previsione, per come è formulata, può generare fraintendimenti (tra l’altro già oggetto di richieste di chiarimento nell’attuale testo di legge e oggetto di chiarimenti anche nel testo della legge di contenimento consumo suolo, art. 13 comma 8 secondo si fa una previsione simile: l.r. 14/2017 – art. 13, comma 8: *“8. Qualora il provvedimento di cui all’articolo 4, comma 2, lettera a), non sia emanato nel termine indicato, la percentuale di cui al comma 2 è incrementata di un ulteriore 20 per cento.”*). Forse sarebbe meglio non affermare che è la percentuale che deve essere elevata fino a un ulteriore 40%, ma affermare che la percentuale massima del 40% (da graduare) deve essere sommata alla percentuale già prevista dagli articoli 8 o 9.

Ciò detto, se interpreto correttamente la previsione (ovvero si procede con la somma delle varie percentuali), significa che se da articolo 8 posso ampliare del 20%, e sempre da articolo 8 aggiungere le premialità del 10% per coperture a verde (mi bastano 50 mq ... anche se poi non so come verificare che restino a verde... ma questa è un’altra storia), e ancora sempre da articolo 8 posso poi aggiungere le premialità del 10% per strutture sismiche e quindi da articolo 8 posso arrivare al 40%, a questa percentuale (che già arriva la 40%) posso aggiungere anche un ulteriore 40% e arrivare quindi all’80% secondo la graduazione che stabilirà la Giunta regionale. Nel caso invece di applicazione delle premialità per

fiorenza dal zotto - responsabile settore pianificazione e tutela del territorio del comune di spinea

mail: fiorenza.dalzotto@comune.spinea.ve.it - 041.507.11.56 – 340.75.42.966

COMUNE DI SPINEA

SETTORE PIANIFICAZIONE E TUTELA DEL TERRITORIO

Responsabile del settore pianificazione e tutela del territorio – Fiorenza Dal Zotto

Osservazioni al Progetto di legge regionale n. 402

"Politiche per la riqualificazione urbana e l'incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto"

25 ottobre 2018

eliminazione delle barriere architettoniche all'articolo 9, considerato che l'articolo 9 prevede la premialità del 40% a cui aggiungo il 10% per coperture a verde, a questo 50% posso poi aggiungere fino al 40% e arrivare a un complessivo 90% sempre secondo la graduazione che stabilirà la Giunta regionale.

Che dire. Sono ampliamenti molto consistenti, si arriva fino all'80% e al 90% dell'esistente, in deroga allo strumento urbanistico. A questi ampliamenti in deroga poi si possono sommare e realizzare, attraverso un intervento unitario, gli interventi ordinari previsti dallo strumento urbanistico. E' difficile dire che questi ampliamenti così consistenti, in deroga allo strumento urbanistico, non richiedano un'attenta verifica del grado di urbanizzazione dell'area e della loro sostenibilità (verde, parcheggi, rete di sotto servizi, ecc. ecc.). E' difficile altresì non pensare che tali previsioni non abbiano effetti dirompenti sul sistema pianificatorio già stabilito dal comune. E' evidente che i comuni dovranno riformulare le proprie scelte di pianificazione anche alla luce di queste norme che diventano ordinarie e che si dimezzano dopo due anni. Il dimensionamento dei nostri strumenti urbanistici dovrà comunque tener conto degli effetti derivati da questi interventi che indubbiamente comportano un incremento del carico urbanistico anche su aree del consolidato che non sono in grado di sostenerlo. Senza pensare agli effetti che questi tipi di interventi potranno avere sulle zone agricole, zone non urbanizzate, prive di strade, verde, parcheggi e rete di sotto-servizi adeguati.

Art. 15 "Deroghe agli strumenti urbanistici comunali":

comma 1: *"Fermo restando quanto previsto dagli articoli 16 e 17, le norme di deroga alle previsioni dei regolamenti e degli strumenti comunali di cui agli articoli 8, 9, 10, 11 e 12, devono intendersi nel senso che esse consentono di derogare esclusivamente ai parametri edilizi di superficie e volume."*

Osservazione:

Sarebbe importante chiarire se la deroga riguarda solo la superficie o il volume relativi alla massima edificabilità o riguarda anche altri parametri legati alla superficie. Mi spiego. E' derogabile il parametro della superficie massima coperta? Quello della superficie impermeabilizzata?

Art. 16 "Interventi di densificazione":

comma 1: *"(...) La deroga alle previsioni sulle altezze non consente comunque di realizzare un edificio con un'altezza superiore al 40 per cento rispetto a quella dell'edificio esistente oggetto di intervento."*

Osservazione:

La definizione di deroga alle previsioni sulle altezze, anche alla luce delle diverse interpretazioni che ha avuto e alla recente giurisprudenza, meriterebbe alcune specificazioni. Facciamo alcune ipotesi.

Sono in zona B, ho un edificio di 6 metri e l'altezza degli edifici circostanti è di 10 m. Il Piano degli interventi, allineato con il d.m., consente un'altezza massima di 8 m. Se leggo correttamente, vuol dire che io potrò costruire un edificio non più alto di 6 m + 6x40% ovvero 8.40 m e quindi la deroga mi consentirà di fare un edificio più alto di 40 cm rispetto a quanto previsto dal d.m. e dal P.i.. E' corretta questa lettura?

Diversamente, se il d.m. e il Piano degli interventi consentissero di realizzare un edificio alto fino a 9,00 m, la deroga non troverebbe applicazione perché l'altezza massima edificabile rispetto all'esistente (8.40 = 6.00+2.40) sarebbe sempre e comunque inferiore a quanto realizzabile in via ordinaria. Vorrei sapere se questa lettura è corretta e risponde alla volontà del legislatore.

Art. 17 "Disposizioni generali e di deroga":

comma 1: *"(...) b) la deroga alle previsioni sulle altezze non può comunque consentire la realizzazione di un edificio di altezza superiore al 30% rispetto a quella dell'edificio esistente; per gli edifici a destinazione residenziale è possibile superare tale limite per realizzare un ulteriore piano aggiuntivo rispetto all'edificio esistente;"*

Osservazione:

si veda quanto riportato alla precedente osservazione all'art. 16 comma 1 (punto precedente).

Art. 18 "Elenchi e monitoraggio":

fiorenza dal zotto - responsabile settore pianificazione e tutela del territorio del comune di spinea

mail: fiorenza.dalzotto@comune.spinea.ve.it - 041.507.11.56 – 340.75.42.966

COMUNE DI SPINEA
SETTORE PIANIFICAZIONE E TUTELA DEL TERRITORIO
Responsabile del settore pianificazione e tutela del territorio – Fiorenza Dal Zotto
Osservazioni al Progetto di legge regionale n. 402

“Politiche per la riqualificazione urbana e l’incentivazione alla rinaturalizzazione del territorio veneto”

25 ottobre 2018

comma 2: *“L’elenco di cui al comma 1 indica, per ciascun tipo di intervento di cui alla presente legge, il volume o la superficie di ampliamento o di incremento autorizzati, la localizzazione, l’impiego di fonti rinnovabili, l’utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione e se si tratta di prima casa di abitazione.”*

Osservazione:

Sarebbe importante che superficie e volume fossero quelli delle definizioni uniformi approvate nel Regolamento edilizio tipo di cui alla d.G.r.V. 669/2018. Questo consentirebbe una comparazione molto più efficace dei dati e la realizzazione di una banca dati molto più precisa e attendibile.

Art. 21 “Disposizioni transitorie e finali”:

comma 1: *“Gli interventi per i quali la segnalazione certificata di inizio lavori o la richiesta di permesso di costruire (...)”*

Osservazione:

Come già precedentemente rilevato, è necessario sostituire la definizione di “*segnalazione certificata di inizio lavori”* con la definizione “*segnalazione certificata di inizio attività”* (art. 22 d.P.r. 380/2001).

comma 4: *“Le premialità previste dalla presente legge sono alternative e non cumulabili con quelle previste dal Capo I della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14.”*

Osservazione:

Cosa accade nel caso in cui un intervento sia stato realizzato in forza dell’attuale norma sul piano casa e non abbia interamente esaurito le potenzialità edificatorie ammesse. Potrà utilizzare le nuove potenzialità e applicare i nuovi criteri di ampliamento? Sarebbe importante precisare come ci si debba comportare in questi casi.

**Il responsabile del settore pianificazione e
tutela del territorio del comune di Spinea
Fiorenza Dal Zotto**