



Piazza G. Salvemini 20  
35131 Padova

E-mail: [architettipadova@awn.it](mailto:architettipadova@awn.it)

Tel. 049 662340 Fax 049 654211

Padova, 27 febbraio 2017

Egr. Dott. Francesco Calzavara  
Presidente Seconda Commissione Consiliare  
Consiglio Regionale del Veneto  
San Marco 2322 - Palazzo Ferro Fini  
30124 Venezia

**Oggetto:** Progetto di legge della Regione Veneto sul Consumo di suolo  
Osservazioni

Egregio Presidente,

nel giugno 2015, ad inizio legislatura, sembrava vi fosse la volontà da parte della Giunta e del Consiglio regionale di procedere in tempi brevi all'approvazione di un disegno di legge finalizzato a limitare il consumo di suolo - uno dei fattori che più negativamente incidono sulla qualità del paesaggio, sulle attività agricole, sulla biodiversità e sulla qualità della vita degli abitanti - incentivando nel contempo il recupero e la rigenerazione urbana. A questo fine il Coordinamento Urbanmeta sottopose all'attenzione della Commissione del Consiglio Regionale una articolata proposta di emendamenti, frutto di un costruttivo confronto tra enti e associazioni di categoria, culturali e ambientali rappresentanti di diversi e spesso contrastanti interessi e punti di vista.

Nel corso dell'anno passato la Commissione Consiliare, sulla base del dibattito sviluppatosi al proprio interno ed accogliendo anche alcune delle richieste del nostro Coordinamento, ha più volte riscritto il testo del progetto di legge, sino all'ultima versione del 12 gennaio 2017 che verrà sottoposta al dibattito ed al voto del Consiglio Regionale.

Nel merito di quest'ultima versione ci sia consentito evidenziare gli aspetti che a nostro giudizio appaiono più positivi ed innovativi, ma ci sia altresì consentito ribadire il nostro giudizio critico su alcuni punti fondamentali che ci appaiono contraddittori con le finalità e gli obiettivi generali del progetto di legge.

**Tra gli aspetti positivi, in particolare:**

- a) Il principio che venga assicurata la trasparenza amministrativa e la partecipazione informata dei cittadini alle scelte strategiche di trasformazione urbana e territoriale e alla progettazione e gestione dei programmi di rigenerazione urbana sostenibile (art. 3, comma 3.h e art. 4, comma 2.b).
- b) L'aver associato le norme volte ad una progressiva riduzione del consumo di suolo alle politiche attive per il recupero del patrimonio esistente e per la rigenerazione urbana.

- c) Il principio che anche negli interventi di trasformazione urbanistico edilizia sia evitato il consumo di suolo assicurando adeguati standard urbanistici e l'obiettivo di individuare, anche in ambito urbano e periurbano, strategie e azioni per il ripristino della naturalità e per la promozione di pratiche agricole sostenibili (art. 3, comma 3).
- d) Una rigorosa definizione di che cosa si debba intendere per "Rigenerazione Urbana Sostenibile", da attuarsi per iniziativa di Comuni singoli e associati affrontando con una visione integrata tutte le problematiche urbanistiche, ecologiche, economiche e sociali: programmi per il cui avvio si è previsto un apposito fondo regionale di rotazione (art. 2, comma 1.g e art. 9).
- e) La prescrizione che gli interventi di "Riqualificazione edilizia ed ambientale" (art. 5) e di "Riqualificazione urbana" (art. 6) vengano disciplinati dal Piano degli Interventi (PI) e che eventuali incentivi premianti sotto forma di volumetrie e superfici debbano comunque rientrare nei limiti di dimensionamento del Piano di Assetto Territoriale (PAT).
- f) L'obbligo per la Regione di una relazione annuale sullo stato di consumo del suolo, nei suoi diversi aspetti quantitativi e qualitativi, e sull'entità del patrimonio edilizio dismesso, inutilizzato e sottoutilizzato e sulle aree degradate e sottoutilizzate su cui prioritariamente intervenire con programmi di rigenerazione urbana sostenibile (modifica all'art.15 della L.R. 11/2004).
- g) Il sostegno alle politiche attive di contrasto al consumo di suolo anche attraverso la formazione di "Parchi agro-paesaggistici sovracomunali" per la tutela e la valorizzazione del territorio rurale, del paesaggio e delle attività agricole (modifica all'art. 24 della L.R. 11/2004).

**Giudichiamo invece contraddittori e negativi i seguenti punti:**

1. La prima fondamentale questione, connessa alle definizioni di "*superficie naturale e seminaturale*" e degli "*ambiti di urbanizzazione consolidata*", riguarda il fatto se debbano essere contabilizzate come consumo di suolo le sole aree di nuova espansione, consentite dai PAT ma non ancora localizzate nei Piani d'Intervento dei Comuni, oppure - come noi sosteniamo - anche le aree che, pur essendo destinate dai P.I. vigenti ad interventi di urbanizzazione ed edificazione, risultino allo stato attuale inedificate.

A nostro avviso, le definizioni proposte nell'ultima versione del testo di legge lasciano largo spazio ad una interpretazione fortemente riduttiva dell'ambito di applicazione della legge, che consentirebbe di non contabilizzare nel consumo di suolo tutte le aree di trasformazione urbana già previste dei Piani degli Interventi: una interpretazione favorevole a quei comuni che già oggi hanno incluso nel tessuto urbano consolidato estesi ambiti urbani inedificati soggetti a pianificazione urbanistica attuativa, escludendo di fatto le sole aree a cui il Piano degli Interventi attribuisce destinazione agricola.

Considerato l'anacronistico sovradimensionamento degli strumenti urbanistici vigenti è per noi del tutto evidente che, ove non vengano considerati consumo di suolo gli interventi di urbanizzazione ed edificazione previsti su queste aree, il progetto di legge risulterà privo di efficacia reale.

E' in relazione a queste considerazioni che UrbanMeta, richiamando la formulazione da noi originariamente proposta, ritiene di dover nuovamente richiedere che **nella definizione di “superficie naturale e seminaturale” siano esplicitamente ricompresi**, oltre ai terreni destinati all'attività agricola dagli strumenti urbanistici, a quelli utilizzati o destinati a verde pubblico o ad uso pubblico ed a quelli costituenti “continuità ambientale, ecologica e naturalistica con le superfici esterne della medesima natura”, **anche tutti i terreni ineditati all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata con esclusione di quelli non soggetti a pianificazione urbanistica attuativa, per i quali le trasformazioni insediative previste dal piano siano attuabili mediante intervento edilizio diretto.**

In coerenza con quanto sopra esposto, si chiede inoltre che venga soppresso il comma 1, lettera a) dell'articolo 11, in base al quale, dall'entrata in vigore della legge, verrebbero consentiti tutti “gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata”.

**2.** In generale si ritiene che **il lungo elenco di deroghe alle norme sul consumo di suolo**, previste dagli articoli 10, 11 e 12 del progetto di legge, ne vanifichi sostanzialmente l'efficacia. Per tale ragione si chiede in particolare che vengano quantomeno eliminati:

- il comma 1, lettera i) dell'articolo 11, che consentirebbe una deroga generalizzata alle norme sul consumo di suolo per i **piani d'area** e i **progetti strategici** predisposti dalla Regione (molti dei quali formulati in anni passati sulla base di fabbisogni e previsioni che appaiono del tutto superati ed inattuati);
- il comma 1, lettera h) dell'articolo 11 (deroga per gli interventi relativi al **sistema commerciale**) in quanto trattasi normalmente di interventi notevolmente impattanti sull'ambiente, che comportano un elevato consumo di suolo;
- il comma 2 dell'articolo 11, in quanto non si comprende la necessità di consentire **varianti allo strumento urbanistico comunale** per gli interventi di “riqualificazione edilizia ed ambientale” e per gli interventi di “riqualificazione urbana” dal momento che il progetto di legge prevede che sia il Piano degli Interventi a stabilire le caratteristiche di detti interventi eventualmente prevedendo anche speciali premialità e misure di agevolazione;
- i commi 2 e 6 dell'articolo 12, che consentono, nel periodo intercorrente tra l'approvazione della legge e l'emanazione del Provvedimento regionale di cui all'articolo 3 della stessa, **interventi negli ambiti ineditati nella misura del 30 per cento della capacità edificatoria complessivamente assegnata dagli strumenti urbanistici generali** e di **un ulteriore 20 per cento**, qualora il provvedimento non sia emanato nel termine indicato dalla legge: deroghe che inevitabilmente avrebbero l'effetto di provocare una corsa alla presentazione di istanze edilizie ed urbanistiche motivate non da reali esigenze, ma unicamente dal timore di possibili future limitazioni.

**3.** Tra le proposte di modifiche e integrazioni relative all'articolo 13 della L.R. 11/2004, si ripropone l'inserimento del “**Piano delle acque**” quale contenuto essenziale dei PAT. La redazione del Piano delle Acque da parte degli enti locali rappresenta infatti un'opportunità per conoscere in maniera puntuale quelle criticità idrauliche che né la Carta delle Fragilità del PAT né gli elaborati della valutazione di compatibilità idraulica considerano, ovvero le difficoltà di deflusso causate sempre più spesso dalle reti delle acque bianche o miste e dai principali fossi privati che si interconnettono con la rete idraulica di competenza consortile.



Piazza G. Salvemini 20  
35131 Padova

E-mail: [architettipadova@awn.it](mailto:architettipadova@awn.it)

Tel. 049 662340 Fax 049 654211

4. Si ritiene opportuno che venga ripristinato l'articolo dedicato alle **“Politiche per il riuso e l'uso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente”**, previsto nella versione del 9 settembre 2016 del progetto di legge, finalizzato alla promozione di nuove attività economiche, assistenziali, ricreative e culturali da parte di start-up, micro-imprese, enti e associazioni di volontariato.

5. Si chiede la soppressione del comma 3 dell'articolo 21 (autorizzazione della proroga del termine quinquennale previsto per le aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, previo versamento di un **contributo pari all'1 per cento** del valore delle aree), in quanto detta previsione configura un procedimento “a pagamento” e quindi una commistione impropria tra materia pianificatoria e regolazione para-fiscale dei relativi contenuti.

6. Poiché si ritiene essenziale che gli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana promossi dal progetto di legge siano attuati secondo i principi ispiratori della legge stessa e quindi con particolare attenzione alle problematiche della sostenibilità ambientale, economica e sociale ed a quelle della permeabilità dei suoli, si chiede nuovamente che il comma 2 dell'articolo 7 (**Rigenerazione urbana sostenibile**) venga integrato con un diretto richiamo alle finalità generali esplicitate alla lettera g) del comma 1 dell'articolo 2.

7. Si ritiene infine opportuno che, pur delegando ad uno specifico Provvedimento di Giunta la ripartizione per ambiti comunali o sovracomunali della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel periodo preso a riferimento, il Consiglio Regionale - sulla base degli elementi conoscitivi sin qui acquisiti - definisca **l'obiettivo di riduzione programmato a scala regionale per il prossimo decennio** in coerenza con l'obiettivo comunitario di azzeramento entro il 2050.

In attesa di un Suo cortese riscontro, colgo l'occasione per porgerLe cordiali saluti.

per UrbanMeta

Il Coordinatore

Giuseppe Cappocchin architetto

