

Oggetto: Progetto di legge regionale n. 20/2020 [testo aggiornato al 4 marzo 2021] - Osservazioni

Art. 2 - sulla Scia alternativa al PdC

Si ritiene molto utile questa norma perchè consente di estendere il possibile utilizzo della Scia alternativa al permesso di costruire, di fatto, a tutti gli ambiti edificabili previsti nello strumento urbanistico generale.

Questa nuova definizione potrebbe essere molto utile anche in materia di Vas per quanto oltre riportato.

Ci si chiede quindi se nel prevedere che "si intendono in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche, gli interventi di nuova costruzione per i quali le Norme Tecniche dello strumento urbanistico generale siano definiti tutti i seguenti parametri: a) volume e/o superficie coperta; b) altezza massima e/o numero dei piani; c) distanza minima dai confini; d) distanza minima dai fabbricati."

possiamo considerare non sottoposti a VAS i Pua in attuazione di tali interventi ai sensi di quanto stabilito dal comma 12 dell'articolo 16 della legge 1150/1942 secondo cui:

"12. Lo strumento attuativo di piani urbanistici già sottoposti a valutazione ambientale strategica non è sottoposto a valutazione ambientale strategica né a verifica di assoggettabilità qualora non comporti variante e lo strumento sovraordinato in sede di valutazione ambientale strategica definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piani volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste. Nei casi in cui lo strumento attuativo di piani urbanistici comporti variante allo strumento sovraordinato, la valutazione ambientale strategica e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di valutazione sui piani sovraordinati. I procedimenti amministrativi di valutazione ambientale strategica e di verifica di assoggettabilità sono ricompresi nel procedimento di adozione e di approvazione del piano urbanistico o di loro varianti non rientranti nelle fattispecie di cui al presente comma." [ndr:comma aggiunto dall'articolo 5, comma 8, legge n. 106 del 2011] ?

Art. 3 - sui Pua in variante al PI

Innanzitutto una semplice incompletezza del testo: alla seconda riga si rinvia al comma 10 dell'art. 1, ma pensiamo ci si voglia riferire all'articolo 13 della legge regionale 14/2017.

Detto ciò, ci si chiede: **cosa si intende per "i comuni che hanno adeguato il proprio strumento urbanistico a quanto previsto" ?** e più precisamente è sufficiente aver adeguato anche il solo Pat o è necessario aver adeguato sia il Pat che il Pi? [Si presume che si voglia intendere tutti e due, vista appunto la possibilità, data dalla nuova norma, di prevedere Pua in variante alle previsioni del Piano degli interventi, ma si vuole essere sicuri, grazie].

Si ritiene, in ogni caso, che sia una norma molto utile che conferisce maggiore flessibilità all'attuazione dei contenuti del Piano degli interventi.

Art. 4 – sulle destinazioni d'uso

Innanzitutto, si ritiene molto utile aver, finalmente, previsto una disciplina per il cambio d'uso senza opere. Alcune ulteriori considerazioni.

Si prevede la collocazione del nuovo articolo tra gli articoli 17 e 18 della l.r. 11/2004 ovvero tra i contenuti del Piano degli interventi e il procedimento per la sua formazione. Visto il sommario della legge, si suggerisce di collocare il nuovo articolo tra il 18 ter e il 19 e quindi come nuovo articolo 18 quater anzichè come 17 bis.

Inoltre, si ritiene il comma 2 superfluo in quanto già previsto dal comma 2 dell'art. 23 ter del dpr 380/2001 [o quanto meno ci sfugge la finalità nell'aver introdotto tale comma].

Al comma 3, considerato che l'intervento di cui alla lettera a) potrebbe anche essere soggetto a CILA e che la CILA non è un titolo edilizio, si suggerisce di modificare il testo attuale che prevede: *"a) se connesso ad opere edilizie, è soggetto al titolo edilizio richiesto per le opere;"* con il testo:

*"a) se connesso ad opere edilizie, è soggetto al titolo edilizio **o CILA necessari per l'esecuzione delle opere previste:**"*

Al comma 4, lettera a) si fa riferimento solo al "costo di costruzione e oneri di urbanizzazione", ma, per completezza, si suggerisce di indicare anche il contributo (alternativo, per talune attività, al costo di costruzione) sinteticamente descritto quale "contributo per smaltimento rifiuti e sistemazione ambientale" di cui all'art. 19 dpr 380/2001.

Art. 5 – sul Piano casa e ambiti Pua

Si prevede la possibilità di intervenire con gli ampliamenti/interventi di demolizione e ricostruzione rispettivamente previsti dagli articoli 6 e 7 della legge 14/2019 anche negli ambiti soggetti a Pua previa deliberazione del Consiglio comunale. Ci sembra assolutamente condivisibile e ragionevole la possibilità di ricondurre all'organo consiliare che ha approvato il Piano degli interventi la possibilità appunto di derogare alle stesse prescrizioni che lo stesso organo ha stabilito e approvato, analogamente al procedimento previsto per il permesso di costruire in deroga. Anche in questo caso [come nel permesso di costruire in deroga], è sufficiente una sola deliberazione consiliare e non adozione/approvazione.

Art. 6 – sul progetto di uniformare i criteri di conteggio del contributo di costruzione

Obiettivo assai virtuoso che consentirà di ridurre le attuali diversità nella determinazione del contributo di costruzione da parte dei diversi comuni [in particolare si trovano molte diversità tra i vari comuni nel conteggio delle superfici dei locali con altezza inferiore a ml 1,80, nel conteggio o meno delle superfici/volumi dei sottotetti nelle loro varie accezioni (collegati o non collegati con scala fissa, con altezze inferiori o meno a ml 1,80, ecc.), nella qualificazione dei locali tecnici, ancora molte differenze sul contributo di costruzione e sul conteggio delle superfici "snr" in relazione alla "su", ecc.].

Tale progetto e la possibilità di utilizzare poi il software adeguato evidenzierà l'importanza dell'aver recepito le definizioni uniformi del RET [regolamento edilizio tipo] in quanto le definizioni uniformi corrispondono a quelle su cui si basa il conteggio del contributo di costruzione ai sensi dell' d.m. 10.05.1977, n. 801.

Art. 7 – sulle varianti urbanistiche semplificate al Pat

La proposta di modifica semplifica l'attuale articolo 14 bis della l.r. 11/2004, lo rende più organico ed elimina alcune improprietà [ad esempio: comma 7 art. 14 bis nel testo vigente : "il consiglio comunale (?) trasmette la variante , ..., alla provincia e alla città metropolitana ..."].

Nel complesso quindi si esprime **un giudizio positivo sulla proposta di legge presentata in quanto:**

1. introduce nuove definizioni e maggiore flessibilità nell'utilizzo dei procedimenti edilizi;
2. introduce maggiore flessibilità nella possibile variazione/adattamento degli strumenti urbanistici attuativi riconducendo tali scelte alle valutazioni del Consiglio comunale;
3. riconduce sempre al Consiglio comunale la possibile applicazione degli interventi previsti da "Veneto 2050" in deroga ad ambiti soggetti a Pua;
4. colma il vuoto ultradecennale del cambio d'uso senza opere e descrive i vari titoli edilizi richiesti per i diversi casi di cambi di destinazione d'uso di edifici o di unità edilizie, con o senza opere;
4. prevede l'elaborazione di un sistema uniforme di conteggio del contributo di costruzione;
5. chiarisce il procedimento e l'ambito di applicazione della varianti al Pat in forma semplificata.

Spinea, 25 marzo 2021

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