



Comune di Camisano Vicentino

Provincia di Vicenza

Ufficio Tecnico

VARIANTI VERDI PER LA RICLASSIFICAZIONE DI AREE EDIFICABILI

(ART. 7 L.R. 4/2015)

RELAZIONE

La Regione Veneto ha da qualche tempo avviato un percorso di rinnovamento normativo relativamente alla pianificazione territoriale, introducendo principi per un risparmio del consumo di suolo agricolo e, contestualmente, incentivando il riutilizzo di aree già urbanizzate.

Con la legge urbanistica regionale del 2004 è stato introdotto il concetto di Superficie agricola utilizzata (SAU) e di Superficie agricola Trasformabile (SAT), riconoscendo una necessaria inversione di tendenza rispetto al continuo ritmo edificatorio intrapreso dal post guerra e dando dei limiti alla pianificazione che, fino a quel momento, non erano mai stati introdotti in una legge urbanistica veneta.

I dati che periodicamente vengono pubblicati mettono in evidenza che in 40 anni è scomparso il 18% della superficie coltivata, a causa dell'urbanizzazione e, quando il terreno coltivato è meno del 50 % della superficie totale. Studi di settore dimostrano che l'equilibrio idrogeologico dei terreni di pianura peggiora notevolmente (fonte: EST- il web magazine di Ance Veneto, articolo del 31/5/2013): l'impermeabilizzazione riduce l'assorbimento dell'acqua aumentando i rischi d'alluvione e incrementando l'effetto "isola di calore". Camisano, purtroppo, ha dovuto fare i conti con questa fragilità idrogeologica e sta investendo risorse per limitare e annullare ogni rischio futuro.

La recente Legge regionale n. 4 del 16.03.2015 (BUR n. 27 del 20.03.2015), ha introdotto delle modifiche alla legge urbanistica del 2004, con l'obiettivo di ridurre il consumo di suolo.

Dopo anni di espansione urbanistica si cerca di tornare a liberare il territorio dai carichi urbanistici previsti e non ancora attuati attraverso la rinuncia volontaria della capacità edificatoria da parte dei proprietari.

L'art. 7 rubricato: "*Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili*" introduce un'interessante novità in materia di urbanistica, prevedendo la possibilità dello stralcio della potenzialità edificatoria dai suoli su richiesta degli aventi titolo. La norma prevede che annualmente il Comune dovrà pubblicare un avviso per la raccolta di tali richieste, le domande che saranno valutate positivamente e coerenti con gli indirizzi di governo del territorio che l'Amministrazione deve perseguire, saranno recepite nello strumento urbanistico con la procedura di approvazione di apposita variante.

Si tratta di un'importante decisione nell'ambito urbanistico che aiuterà a contenere il consumo del suolo nonché di ridurre le volumetrie insediabili, portando terreni da edificabili a non edificabili e rispondendo a quei cittadini che sempre più spesso richiedono tale riclassificazione dei terreni.

Si evidenzia che se da un lato è un'opportunità positiva per il territorio e i cittadini, dall'altra dovrà tener conto che potrebbe esserci una diminuzione del gettito fiscale derivante dall'applicazione dell'IMU sui terreni edificabili per il Bilancio comunale, la cui effettiva entità e contrazione potrà essere valutata solo sul lungo periodo.

La normativa regionale prevede che la procedura si attivi con la pubblicazione di un Avviso per la raccolta delle richieste di riclassificazione delle aree da edificabili a inedificabili, con un termine temporale di 60 giorni per la presentazione, la loro valutazione nei successivi 60 e la conseguente Variante urbanistica, ai sensi dell'art. 18 della LR 11/04.

Per l'analisi delle domande si ritiene necessario definire prioritariamente limiti e procedure atte a semplificare l'istruttoria tecnica e a evitare decisioni inique in casi di analogia.

Si vaglieranno le domande riguardanti:

1. terreni edificabili che sono assoggettati a qualsiasi forma di tutela (paesaggistica, idrogeologica, ecc.), talché una loro riproposizione in area non edificabile costituisce un rilevante interesse pubblico;
2. un effettivo risparmio dell'uso del suolo.

Gli uffici non considereranno le domande riferite a terreni urbanizzati, dotati delle principali infrastrutture, o comunque degradati, dismessi o sottoutilizzati in quanto ritenuti prioritari per interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.

Le istanze non devono pregiudicare l'interesse pubblico e, in particolare, gli obiettivi di infrastrutturazione del territorio comunale, ma anche i diritti urbanistici già acquisiti di terzi. È il caso, degli ambiti di espansione (ZTO C), per i quali dovranno essere prioritariamente valutate le condizioni da garantire ai restanti titolari delle aree la possibilità di presentazione del Piano Urbanistico Attuativo.

Alla base sta il principio che l'Ente pubblico, operando nell'interesse generale, non può svolgere la propria attività in funzione delle sole richieste di cittadini che periodicamente chiedono il cambio urbanistico, rischiando così di perdere di vista il suo ruolo di tutore dell'interesse collettivo.

A garanzia che i suoli liberati da edificabilità non siano oggetto di futura repentina richiesta di riclassificazione, sarà chiesto al privato la presentazione un atto unilaterale d'obbligo, nel quale si impegna a non presentare nuove istanze di riclassificazione per rendere edificabile l'area nei successivi 5 anni dall'efficacia della Variante, aderendo all'interesse pubblico di riduzione del consumo del suolo.

La Variante al Piano Regolatore Generale o al futuro Piano degli Interventi, valuterà le istanze nel rispetto del principio di risparmio di consumo del suolo, di cui alla della Legge regionale 4/2015, affinché siano private della capacità edificatoria al momento loro riconosciuta.

Il Responsabile del Servizio
Geom. Aldalberto SEGATO