

IL NUOVO PIANO CASA DELLA REGIONE VENETO

**Aumenti di cubatura,
per sempre e senza un disegno urbanistico**



LEGAMBIENTE

Legambiente Padova - Circolo Eleonora Chinni
Piazza Caduti della Resistenza 6, 35138 Padova (PD)
Tel. 049 8561212 - Fax. 049 6562147
circolo@legambientepadova.it
www.legambientepadova.it

IL NUOVO PIANO CASA

La Regione Veneto si accinge ad approvare il disegno di legge 402/2018 che ripropone le logiche dei tre “piani casa” approvati negli anni passati, finalizzati al rilancio del mercato edilizio e **non certo al miglioramento della qualità urbana**.

Nel disegno di legge si afferma di voler favorire la “qualità architettonica”, attraverso un “percorso di valorizzazione culturale e identitaria dell’architettura e degli spazi urbani”.


Nutriamo più di qualche dubbio sulla veridicità di tale intenzioni e non vediamo come, svincolando l’intervento sui singoli edifici da ogni relazione con il contesto urbano, si possa immaginare di poter contribuire al “miglioramento della qualità della vita all’interno della città e al riordino urbano” ed alla promozione di interventi “mirati alla coesione sociale, alla qualità architettonica, alla sostenibilità ed efficienza ambientale” come vorrebbe la legge.

Riteniamo infatti che la qualità architettonica e funzionale dei singoli edifici sia importante, ma la **qualità urbana** sia in primo luogo determinata dalle relazioni tra i diversi edifici, gli spazi aperti ed edificati, tra gli spazi pubblici e quelli privati, dalla complessità e varietà delle destinazioni d’uso e attività, dalla capacità di saper interpretare ed attualizzare la storia e lo spirito dei luoghi in cui si interviene. Una qualità, quella urbana, che riteniamo possa essere promossa solo attraverso gli strumenti della **pianificazione urbanistica e del governo del territorio**, fornendo ai singoli interventi un preciso quadro di riferimento tipologico e spaziale e individuando nell’ambito di detti interventi gli standard, gli spazi, i servizi e le attrezzature essenziali per favorire la vita comunitaria, le relazioni di vicinato, l’integrazione e l’inclusione sociale.

A nostro giudizio, la normativa proposta non è coerente con la logica della rigenerazione del tessuto urbano, perché prevarica le scelte dei comuni in materia di pianificazione del territorio, concedendo consistenti premialità volumetriche e deroghe alle norme degli strumenti urbanistici, con l’aggravante che **non avrà scadenza temporale**, ma varrà a tempo indeterminato senza rispondere ad un progetto di sviluppo organico della città.

Fatti salvi i soli casi espressamente esclusi dalla legge, si potranno **derogare i limiti comunali** di volume e di superficie e **quelli ministeriali** di altezza e di densità edilizia e questo varrà, per sempre, sia per gli edifici esistenti, sia per interventi di ampliamento e riqualificazione di unità immobiliari che oggi addirittura ancora non esistono.

Il progetto di legge consente ampliamenti **fino al 60%** per gli interventi di ampliamento degli edifici e **fino al 100%** per quelli di demolizione e ricostruzione, il tutto subordinato per la maggior parte degli interventi alla semplice presentazione di una **SCIA** - Segnalazione Certificata di Inizio Attività - da parte dei privati intenzionati a costruire. Tutto questo si tradurrà in un **disordinato aumento delle cubature già sovrabbondanti** all’interno del territorio comunale, senza alcun rapporto con previsioni di crescita della popolazione che dovrebbe abitare le nuove case e con scarse possibilità di governo da parte del Comune, che oggi a Padova non dispone nemmeno di dati verificati sull’impatto avuto dall’applicazione del Piano Casa negli anni trascorsi.



In sostanza **la pianificazione comunale viene scavalcata** e a poco serve la giustificazione che comunque dovranno essere rispettati gli altri parametri edilizi, in quanto la deroga ai limiti di volume e superficie consentirà la generalizzata densificazione del territorio comunale. Attraverso gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione, applicabili puntualmente edificio per edificio, si renderà più difficile la riqualificazione urbana a scala vasta di ambiti che siano carenti di quelle **opere di urbanizzazione**, sia primaria che secondaria, che sono necessarie per ottenere quel recupero della qualità del vivere che dovrebbe essere una delle principali finalità della legge.

Sul punto si osserva invece la discutibile scelta di consentire la **monetizzazione** delle dotazioni territoriali che non possono essere assicurate negli interventi di ampliamento e di densificazione.

In pratica la nuova legge, invece di incentivare la rigenerazione urbana per recuperare gli spazi ed i servizi necessari alla qualità della vita della popolazione residente, si accontenta, seppure a certe condizioni, del pagamento di una somma risarcitoria.


Non si condivide nemmeno la scelta di attivare l'utilizzazione dei **crediti edilizi** con l'attribuzione automatica, per ogni singolo intervento, di quantità di superficie e di cubatura da poter realizzare in deroga

CASE, SUOLO, PERSONE

Il PAT - Piano di Assetto Territoriale di Padova prevede nuove edificazioni per quasi 4.7 milioni di mq di cemento sulle residue zone verdi, giustificate da una previsione di crescita demografica di 24.185 abitanti in 20 anni secondo le stime realizzate nel 2007. In realtà la popolazione di Padova nel 2018 è stata di 210.912 abitanti, appena 739 in più di quelli che si registravano nel 2007, e a più di 10 anni di distanza le previsioni si stanno dimostrando sbagliate per il 97%.

La Regione Veneto con la legge 17/2018 ha fissato dei limiti al consumo di suolo al di fuori dei cosiddetti **ambiti di urbanizzazione consolidata**, fissando per il Comune di Padova - che già ha consumato la metà del proprio territorio comunale - un limite di superficie consumabile fino al 2050; nei prossimi mesi il Comune dovrà modificare la propria pianificazione urbanistica per adeguarsi al nuovo limite.

Se da un lato la Regione Veneto si è finalmente data da fare per contrastare il consumo di suolo ponendo un freno alle previsioni di crescita edilizia che non trovano alcun riscontro nella reale crescita demografica cittadina, dall'altro ora, con questo nuovo Piano casa permette di aumentare le cubature per sempre e senza che i nuovi volumi vengano neppure conteggiati nel dimensionamento della pianificazione comunale.



ai limiti degli strumenti urbanistici. Questa norma limita la possibilità dei comuni di gestire l'istituto dei crediti edilizi secondo criteri che assicurino maggiormente l'ottenimento dell'interesse pubblico.

Nemmeno i **centri storici** sono esenti dagli effetti negativi della nuova legge, in quanto sono fatti salvi solo gli edifici con vincolo di tutela. Gli altri, pur avendo caratteristiche meritevoli di conservazione per tipologia edilizia o per i rapporti spaziali con gli edifici circostanti, potranno essere alterati, con irreparabile danno al contesto urbano e storico di cui fanno parte.

Per queste ragioni Legambiente invita la Regione a modificare radicalmente il PdL limitandosi a definire i principi e le norme di carattere generale per l'utilizzo dei crediti edilizi, per la rigenerazione del tessuto edilizio e per rinaturalizzazione dei suoli, **lasciando ai comuni il compito di applicarli in coerenza con la propria pianificazione urbanistica.**

Considerando poi che uno degli obiettivi, ancorché non espliciti, del PdL è quello di incentivare l'attività edilizia nel territorio, la Regione potrebbe inserire nelle norme di carattere generale la quantità massima in termini di aumento di superficie e di volume che i comuni potranno autorizzare per gli interventi che utilizzino i crediti edilizi e favoriscano la rigenerazione del tessuto edilizio e la rinaturalizzazione dei suoli, assegnando un termine perentorio per il recepimento di tale disposto normativo negli strumenti urbanistici, decorso il quale la Regione potrà esercitare il potere sostitutivo. Tali bonus di superficie e di volume potrebbero godere in alcuni casi anche di deroghe ai limiti previsti dallo strumento urbanisti-

co nella zona di intervento ma dovranno comunque essere compresi all'interno del dimensionamento del piano.

Così facendo gli obiettivi della Regione relativi alla riqualificazione urbana e all'incentivazione della rinaturalizzazione del territorio Veneto, nonché quelli di stimolo dell'attività edilizia nel territorio, potranno essere assicurati in collaborazione e non in contrasto con i comuni, rispettando la loro pianificazione urbanistica e favorendo la prevalenza dell'interesse pubblico rispetto a quello privato.

Diversamente la Regione si troverebbe in una situazione di incoerenza nei confronti degli enti subordinati in quanto, mentre rivendica a livello statale larghe autonomie, agisce dispoticamente nei confronti dei comuni

BREVE STORIA DEL PIANO CASA

Quello che comunemente chiamiamo “piano casa”, deriva da un complesso di normative, statali e regionali, volte a soddisfare il fabbisogno abitativo e a rilanciare il settore edilizio.

La sua origine risale all'art. 11 del decreto legge n. 112/2008, che ha previsto un “piano nazionale di edilizia abitativa”, diretto a “garantire su tutto il territorio nazionale i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo per il pieno sviluppo della persona umana”. Presentato come strumento per chi voleva ampliare la casa ai figli, in realtà, puntava al **rilancio della languente attività edilizia** come azione di contrasto alla crisi economica.

Ha fatto seguito il Decreto del Presidente del Consiglio 16.7.2009, di approvazione del citato piano nazionale, recante misure di carattere principalmente promozionale e finanziario. Alcune delle disposizioni, peraltro, sono state impugnate da varie Regioni dinanzi alla Corte costituzionale, che ne ha dichiarato la parziale incostituzionalità.

Il primo Piano Casa della Regione Veneto, venne approvato con la L.R. 14/2009. Si trattava di una legge speciale, che consentiva interventi in deroga ai piani ed ai regolamenti comunali, e che, proprio per la sua natura derogatoria, doveva durare due anni. La seconda edizione del Piano Casa prorogò la L.R. 14/2009 fino al 2013, modificandola in parte. Nella terza edizione, la legge 32 del 29/11/2013, i termini di validità del Piano Casa venivano ulteriormente prorogati di cinque anni, e venivano introdotte importanti novità rispetto al passato. Tra queste la più rilevante riguardava l'estensione della legge anche all'interno dei piani ambientali dei parchi regionali, concedendo la possibilità di ampliamento del 20% del volume (o della superficie per gli usi non residenziali) di tutti gli edifici esistenti alla data del 31/10/2013 e garantendo un minimo di 150 metri cubi per ogni edificio unifamiliare da destinare a prima casa. Inoltre, se in precedenza la realizzazione dell'ampliamento con corpo staccato dall'edificio esistente doveva essere giustificata dall'impossibilità di farlo in aderenza, o sfruttando un preesistente manufatto, con il “Piano Casa ter” l'ampliamento poteva essere realizzato a discrezione del proprietario, anche su un lotto diverso purché di sua proprietà e ubicato nel raggio di 200 metri. Se poi l'ampliamento avveniva con la demolizione e ricostruzione dell'esistente, l'incremento poteva raggiungere il 70% della preesistenza (rispetto al precedente 40%), con l'obbligo però che la ricostruzione avvenisse nella classe energetica “A”, e addirittura l'80% se si faceva uso delle tecniche della bioedilizia.

FOCUS FOTOGRAFICO

Via Molmenti

Nel rione Nazareth, al posto di due edifici con cortili e giardini è stata realizzata una “stecca” che ha occupato tutto lo spazio libero.



2015



2018

Via Scardeone

Al posto di una casetta a due piani, un condominio di quattro piani, completamente estraneo al contesto architettonico.



2014



2018

Via Landucci

Un grosso condominio a 4 piani, dove prima c'era una singola casetta.



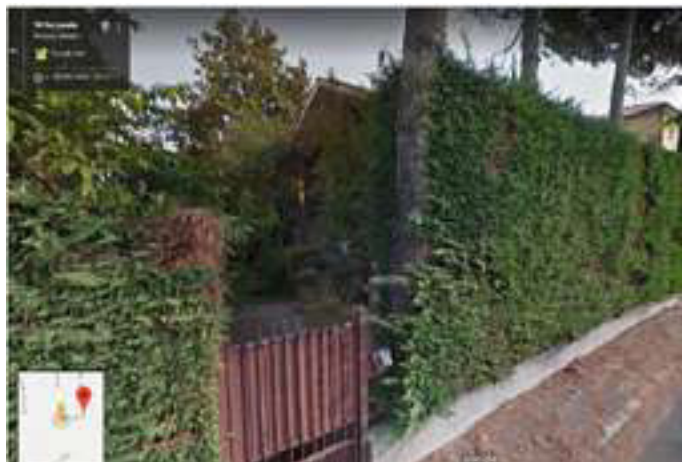
2017



2018

Via Loreto

Da una graziosa villetta immersa nel verde, ad un palazzo di quattro piani.



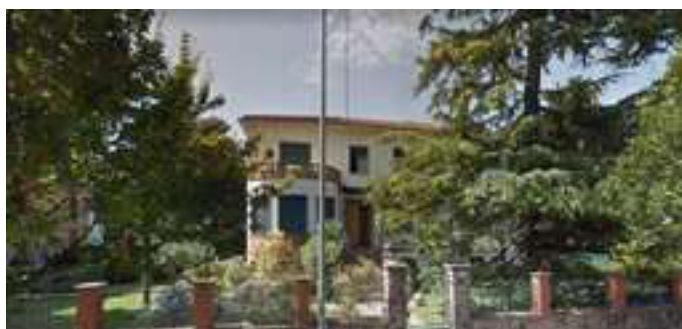
2017



2018

Via Marconi

Effetti del piano casa in centro storico.



2014



2017

Via Leopardi

Il collegio e la mensa per universitari trasformati in un colosso di cemento a bordo strada



2017



2018

Via Pertile - Via Gonzati

Ex Lando Sport, uno dei pochi esempi in cui il piano casa ha permesso di recuperare dei vecchi capannoni, ricucendo il tessuto urbano con un passaggio ciclo-pedonale.



2011



2018

Basso Isonzo

Nel polmone verde di Padova, il piano casa aumenta la cubatura di edifici che ancora non esistono.



satellite 2018



variante 2018