

DOCUMENTO DEL SINDACO DEL 21/12/2021
CONSUMO DI SUOLO - SINTESI DELLE OSSERVAZIONI

Nel merito del Documento, confermo la mia opinione sul fatto che quanto proposto non garantisce un sufficiente contenimento del consumo di suolo, soprattutto laddove prevede di utilizzare, per il prossimo quinquennio, il 15% dei 2,62 milioni di mq concessi dalla Regione al Comune, fino al 2050, accogliendo l'improvvido ricorso contro la prima assegnazione di 39,2 ha.

Riporto quindi, sinteticamente, le proposte di modifica che ritengo indispensabili per ottenere quel significativo risparmio di consumo di suolo, che possa garantire la resilienza della città prevista tra gli obiettivi del nuovo P.I..

È necessario partire dalla distinzione tra gli interventi previsti all'esterno della zona di urbanizzazione consolidata e quelli previsti all'interno, prevedendo le prescrizioni da introdurre nei due ambiti.

Interventi all'esterno della zona di urbanizzazione consolidata

- a) All'esterno della zona di urbanizzazione consolidata non si dovrà utilizzare, nemmeno parzialmente, la superficie di espansione che la Regione ha assegnato al Comune. Per le eventuali opere di pubblica utilità, che si rendessero necessarie, le soluzioni potranno essere trovate con l'utilizzo della rigenerazione urbana o utilizzando la compensazione edilizia o, come ultima scelta, ricorrendo alle deroghe previste dalla stessa L.R. 14/19.
- b) Va poi dichiarata, prima dell'adozione del nuovo Piano, la decadenza di tutti i piani attuativi approvati e non ancora iniziati, per i quali siano scaduti i termini di attuazione previsti dalla convenzione.
- c) I rimanenti PUA, approvati ma non iniziati, non dovranno essere riconfermati nel nuovo P.I. al fine di decretarne l'automatica decadenza quando il nuovo Piano diventerà efficace.

Interventi all'interno della zona di urbanizzazione consolidata

La L.R. 14/19, sulla riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio, considera questi interventi sempre realizzabili, qualora non esistano vincoli o gradi di protezione degli edifici esistenti, in quanto non determinano consumo di suolo.

La stessa legge mette inoltre a regime il cosiddetto Piano Casa, concedendo rilevanti bonus volumetrici nel caso di interventi che determinino la rigenerazione edilizia ed energetica degli edifici esistenti; bonus che, nel caso di demolizione con ricostruzione, possono portare al raddoppio della volumetria preesistente.

Infine la legge semplifica generosamente l'attuazione degli interventi, derogando parzialmente le norme ed i parametri urbanistici del piano regolatore comunale.

Nella pratica, l'applicazione del complesso normativo, liberalizzato dalla Regione, ha portato certamente ad aumentare la qualità edilizia delle edificazioni, ma ha avuto anche dei riscontri negativi per quanto riguarda, ad esempio, il consumo di suolo reale derivante dalla distruzione di molti spazi aperti privati quali i giardini, i cortili, le aiuole e, peggio ancora, di molti edifici di pregio artistico o tipologico che non beneficiavano di un apposito vincolo di tutela.

Come rimediare a tutto questo?

- a) Per quanto riguarda la conservazione e la tutela di edifici singoli, ma anche di ambiti edificati, che abbiano riconosciute caratteristiche di pregio artistico, storico o testimoniale, il Comune dovrà provvedere alla loro individuazione e perimetrazione, come peraltro previsto anche dalla legge regionale, assegnando l'opportuno grado di tutela e i limiti di trasformazione; limiti che andranno estesi anche alle superfici scoperte.
- b) Per quanto riguarda, invece, il reale consumo di suolo che avviene con la distruzione degli spazi scoperti privati, il Comune vi potrà provvedere introducendo nelle norme di attuazione del P.I. degli opportuni parametri edilizi che, senza incidere sulla capacità edificatoria concessa (anche in deroga agli indici comunali) dalla Regione, riduca al minimo il consumo di suolo e la perdita di permeabilità degli esistenti spazi liberi interni alle aree private.

Dall'esame delle norme urbanistiche e dei regolamenti comunali, risulta che non vi è alcun limite di utilizzo della superficie coperta (Sc). In sostanza si può occupare tutta la superficie esistente, fatti salvi gli arretramenti derivanti dall'applicazione dei limiti di distanza dai confini e dai fabbricati. Questa facoltà permette di costruire occupando tutta la possibile superficie scoperta, evitando quell'edificazione in altezza che consente invece di risparmiare il suolo ineditato.

- c) Il Comune può intervenire nei confronti di questa scelta, che penalizza la conservazione degli esistenti spazi scoperti e la permeabilità dei suoli, introducendo un limite alla superficie che può essere coperta all'interno dei lotti edificabili. Questo indice di copertura (Sc) dovrà essere fatto valere per tutti i tipi di intervento (nuova edificazione, ricostruzione e ampliamento) al fine di obbligare i privati ad utilizzare i bonus volumetrici prevalentemente in altezza.

C'è però un altro aspetto che il Comune deve salvaguardare negli interventi all'interno della zona di urbanizzazione consolidata ed è quello della permeabilità dei suoli.

- d) Fatta salvo il diritto di occupare la superficie fondiaria ammessa dall'indice di copertura (Sc), nella rimanente superficie libera, esistente all'interno della zona urbanizzata, deve essere imposto il principio dell'invarianza della superficie permeabile. Principio che dovrà essere coniugato, nelle aree private, con l'obbligo della massima piantumazione di specie arboree finalizzata ad aumentare la resilienza del territorio urbanizzato.

Ciò vuol dire che, nelle trasformazioni edilizie, la superficie che deve rimanere scoperta deve mantenere anche la massima capacità di assorbimento dell'acqua meteorica, nonché la possibilità di essere forestata. Nel caso di realizzazione di volumi interrati che debordino dal sedime dell'edificio soprastante dovrà essere previsto l'obbligo di mantenere il grado di permeabilità esistente prima della loro costruzione. A tal fine si potrà eventualmente ricorrere ai criteri di compensazione di cui all'art 62.5 del vigente Regolamento Edilizio comunale. In ogni caso il P.I. dovrà stabilire la percentuale della superficie scoperta che dovrà essere soggetta a piantumazione di specie arboree.

Per rendere meno rigido il sistema prescrittivo dell'invarianza della superficie permeabile, potrà essere prevista l'istituzione di crediti di superficie permeabile, mutuando l'istituto dei crediti edilizi volumetrici. Si potrà, a tal fine, fissare la percentuale delle superfici impermeabili, che sono state demineralizzate, da mettere sul mercato, istituendo un apposito catasto. Nel caso in cui un

intervento edilizio fosse irrealizzabile per carenza di superficie permeabile, il problema potrà essere risolto acquistando l'equivalente credito di superficie permeabile.

LC 01/04/2021