

**VERBALE INCONTRO COMMISSIONE**

Il giorno 26/02/2024 alle ore 18.00 presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Verona, sito in Via Santa Teresa, 12 a Verona si riunisce la **Commissione Centro Studi Urbanistici**:

***Elenco Componenti:***

***Firma***

ing. Bortolazzi Marco	<input type="checkbox"/>	_____
ing. Canuti Silvia	<input type="checkbox"/>	_____
ing. Ferrarese Nereo	<input type="checkbox"/>	_____
ing. Fusini Luciano	<input type="checkbox"/>	_____
ing. Giaracuni Marco Pantaleo	<input checked="" type="checkbox"/>	_____
ing. Gilioli Bruno	<input type="checkbox"/>	_____
ing. Ir. Lonardi Cesare	<input type="checkbox"/>	_____
ing. Montresor Giovanni	<input checked="" type="checkbox"/>	_____
ing. Rizzi Margherita	<input checked="" type="checkbox"/>	_____
ing. Segala Ilaria	<input type="checkbox"/>	_____
ing. Volterra Franco	<input type="checkbox"/>	_____
ing. Zanandreis Andrea	<input type="checkbox"/>	_____
ing. Zandomeneghi Marco	<input checked="" type="checkbox"/>	_____
ing. Zocca Francesco	<input type="checkbox"/>	_____

**Ordine del Giorno:**

- Comune di Verona: richiesta di interlocuzione con stakeholder del territorio per la fase di ascolto in vista della revisione del PRC (PAT/PI) di Verona – Tavolo socio-economico;
- Osservazioni alla Delibera di Giunta Regionale n. 1 del 09.01.2024 “Disegno di Legge Veneto Territorio Sostenibile. Testo unico in materia di governo del territorio e tutela del paesaggio nella Regione Veneto” – ulteriori osservazioni da esaminare da parte di F.O.I.V.;
- Varie ed eventuali.

**Trattazione:**

Relativamente al primo punto all'Ordine del Giorno, l'ing. Giaracuni illustra la richiesta pervenuta dal Comune di Verona in merito all'interlocuzione in vista della revisione del PRC.

Dopo il confronto tra i partecipanti, è stato definito di esporre all'incontro alcune questioni reputate prioritarie:

- snellire l'apparato normativo;
- maggiore flessibilità nelle funzioni previste nella ZAI e nelle aree periferiche al centro storico;
- semplificazione e maggior flessibilità per la riqualificazione di edifici dismessi, anche per le aree sensibili;
- definizione di limitazioni per la funzione turistica complementare;



- indicazione delle priorità di attuazione delle infrastrutture previste dal Piano Urbano della Mobilità Sostenibile.

L'ing. Giaracuni sottolinea che chiederà un contributo per l'interlocuzione in vista della revisione del PRC anche alla Commissione Ambiente come già fatto alla Commissione Trasporti con la partecipazione alla Commissione odierna dell'ing. Rossi.

Relativamente al secondo punto all'Ordine del Giorno, l'ing. Montesor introduce il lavoro fatto da F.O.I.V. che riprende anche le osservazioni già proposte dalla Commissione Centro Studi Urbanistici.

L'ing. Zandomeneghi e l'ing. Rizzi propongono delle piccole modifiche a quanto proposto da F.O.I.V. al fine di migliorare la comprensione di quanto proposto.

L'ing. Zandomeneghi propone di aggiungere un'osservazione in merito all'art. 107, comma 4 del Disegno di Legge, che viene accolta dalla Commissione.

Alle ore 20.05 si concludono i lavori della Commissione.

**Soggetti Esterni presenti:**

- ing. Guido Rossi

Il Coordinatore Segretario  
*Ing. Marco Zandomeneghi*

Firma \_\_\_\_\_

Il Consigliere Referente  
*Ing. Marco Pantaleo GIARACUNI*

Firma \_\_\_\_\_



Articolo oggetto della proposta	Comma (facoltativo)	Proposta di modifica	Motivazione della proposta	Ente di appartenenza (indicare una volta soltanto)  Ordine degli Ingegneri di Verona e provincia	Nome del compilatore (è sufficiente che sia indicato solo una volta nel caso di compilatore unico)  ing. Marco Zandomenghi
Articolo_4	Comma 2	Nell'ultimo periodo, dopo le parole "verde pubblico" aggiungere "verde privato le cui dimensioni non siano inferiori a 500 mq"	Non sono state considerate le superfici naturali e seminaturali a verde privato, che a volte sono di notevoli estensioni (parchi o giardini privati) e i cui valori concorrono nella lettura dei dati relativi al contenimento del consumo di suolo		
Articolo_5	Comma 1	Alla lettera d) del comma 1 sostituire il valore "fino a 15.000 mq" con il valore "fino a 10.000 mq"	Per avere una maggiore ed incisiva azione contro il consumo di suolo, sarebbe meglio ridurre la deroga prevista dall'articolo ad una superficie di 10.000 mq o anche minore		
Articolo_5	Comma 7		Il comma 7, che potrebbe essere di grande interesse, non è espresso con chiarezza e appare poco significativo.		
Articolo_8	Comma 5	Eliminare la lettera b) oppure aggiungere al punto b) del comma 5 il seguente punto 1) bis: "purché la superficie di intervento non superi i .... mq e la destinazione diversa da quella residenziale non superi i seguenti limiti: ....mq di SUL per le attività turistico-alberghiere, ...mq di SUL per gli esercizi commerciali di vicinato e ....mq di SUL per i servizi direzionali".	Al comma 5 pare eccessivo estendere ai PUA, già valutati dalla VAS del PAT e del PI, una nuova ulteriore VAS. In questo modo, oltre a ritardare la pianificazione ordinaria, si ritarda anche la pianificazione speciale di settore e la pianificazione complessa e concorrente		
Articolo_11	Comma 3	Dopo il comma 3, aggiungere il seguente 3-bis "Qualora l'intervento o l'opera pubblica o di interesse pubblico oggetto dell'accordo di programma comporti variante agli strumenti urbanistici e debba essere sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS, la stessa è svolta nell'ambito della conferenza di servizi di cui al comma 3"	L'innovazione proposta mira a raggiungere, con specifico riferimento al procedimento dell'accordo di programma in variante, quell'integrazione tra valutazione ambientale strategica e pianificazione urbanistica.		
Articolo_13	Comma 1	Sostituire il termine "progetti" con "programmi"	Per coerenza con il titolo dell'articolo stesso		
Articolo_15	Comma 1	Dopo le parole "carta tecnica regionale redatta" aggiungere "ai sensi della L.R. 16.7.1976 n. 28"	La carta tecnica regionale è redatta ai sensi della L.R. 16.7.1976, n. 28, a tutt'oggi vigente, mentre i dati e le informazioni in essa contenute sono organizzati in osservanza del D.M. 10 novembre 2011, come correttamente riportato		
Articolo_18	Comma 1	Alla lettera p) del comma, sostituire il termine "pone" con "stabilisce" o "definisce"	L'uso del verbo "Porre" non sembra idoneo per una norma dove sono meglio utilizzati verbi (definire o stabilire) che forniscono disposizioni con maggiore chiarezza		
Articolo_21	Comma 6	Sostituire "180" con "120"	Specificare il termine entro il quale il Comune convoca una Conferenza di servizi		
Articolo_23	Comma 4	Sostituire "180" con "120"	Specificare il termine entro il quale il Comune convoca una Conferenza di servizi		
Articolo_24	Comma 2		Alla lettera w) del comma 2 sarebbe opportuno specificare meglio cosa cosa si intende per "immobili vincolati" in questa fattispecie		
Articolo_24	Comma 5	Aggiungere la lettera "h) la verifica del dimensionamento degli standard urbanistici"	Si dimentica di inserire la Verifica del dimensionamento per gli standard urbanistici che rappresentano parte fondamentale delle dotazioni territoriali. Questa verifica è ancora prevista dalla legislazione nazionale		
Articolo_25	Comma 3	Aggiungere il punto a) bis con il seguente testo "Alla verifica dell'ammissibilità degli strumenti attuativi (comparti urbanistici e PUA) derivanti da accordi di programma e/o di aree residue non attuate nel periodo di validità del precedente P.I."	Si pone il problema degli strumenti attuativi (comparti urbanistici e PUA) derivanti da accordi di programma e/o da aree residue non attuate, della precedente pianificazione, che nel periodo di validità del P.I. non hanno completato l'iter di approvazione per cause di forza maggiore dovute a normative cogenti sovraregionali o semplicemente per la difficoltà di acquisizione dei pareri necessari all'espletamento della pratica		
Articolo_25	Comma 3		Sarebbe opportuno specificare al punto b) del comma 3 cosa si intendono per "standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica": si riferiscono a standard urbanistici che devono essere misurati e/o giustificati e ad altre fattispecie qualitative che non rientrano nel computo?		
Articolo_31	Comma 3	Aggiungere, dopo la parola "convenzione" le parole "entro 180 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge"			
Articolo_33	Comma 1	Alla lettera f) del comma 1 aggiungere "con esclusione dei programmi integrati promossi con disposizioni di leggi statali"	Al comma 1 lettera f) praticamente il Programma integrato (di intervento) viene assimilato ad un PUA, perdendo di fatto qualsiasi efficacia che da questi lo differenziasse (ma era già in parte così dopo la cassazione della CC di parte dell'art.16). Da questa fattispecie bisognerebbe però distinguere gli eventuali programmi integrati promossi, come PRU e PRUSST o Urban da cofinanziamenti con specifici provvedimenti dello Stato o da finanziamenti dell'Unione Europea, che, come è ben noto, hanno consentito di superare i limiti posti dalla Corte Costituzionale sui Programmi integrati di intervento.		
Articolo_34	Comma 4	Sostituire il termine "di cui al comma 2" con "di cui all'ultimo periodo del comma 3"			
Articolo_38	Comma 3	Alla lettera e) eliminare il secondo periodo "I PUA con destinazione residenziale di aree di nuova formazione prevedono, comunque, spazi riservati a parco, gioco e sport, nella misura di almeno 3 mq per abitante teorico da insediare"	Si ritiene che queste quantità devono essere previste tra le Dotazioni Territoriali di cui all'articolo 39.		
Articolo_38	Comma 3		Alla lettera e) sulle aree verdi sulla copertura degli edifici, calcolate come standard, si chiede se possano essere calcolati anche i parcheggi di cui alla lettera g) sulle coperture di edifici. A prescindere naturalmente dai parcheggi pertinenziali di cui sopra.		
Articolo_38	Comma 7	Aggiungere "ferme restando le quantità minime di aree a standard previste dal D.M. 1444/1968"	Si ritiene che la monetizzazione prevista dal comma debba essere vincolata alla realizzazione dei servizi definiti dalle Dotazioni Territoriali, di cui al presente articolo.		
Articolo_38	Comma 9	Dopo il secondo periodo aggiungere "purché tale parametro non sia comunque inferiore a 100 mc"	Sarebbe opportuno limitare ad un valore non inferiore a 100 mc, come avviene in altre Regioni, la cubatura eventualmente riducibile in relazione alle diverse connotazioni del tessuto urbano e degli interventi previsti dal PAT, al fine di evitare un'eccessiva riduzione delle dimensioni delle unità abitative.		
Articolo_39	Comma 3		Specificare meglio cosa si intende per "ricomposizione funzionale"		
Articolo_42	Comma 1	Dopo le parole "inquinamento acustico e luminoso" inserire "il contrasto alle isole di calore urbano"	I fenomeni dovuti ai cambiamenti climatici hanno contribuito alla perturbazione degli ecosistemi, in particolare nelle zone fortemente urbanizzate, dove il fenomeno delle c.d. "Isole di calore" produce effetti dannosi e di criticità per la città stessa e il benessere dei cittadini.		

Articolo oggetto della proposta	Comma (facoltativo)	Proposta di modifica	Motivazione della proposta	Ente di appartenenza (indicare una volta soltanto)	Nome del compilatore (è sufficiente che sia indicato solo una volta nel caso di compilatore unico)
Articolo_43	Comma 1		Si osserva alla lettera k) del comma 1 che il PAT recepisce e non individua "le zone di pericolosità come individuate dai vigenti Piani Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) e dai Piani di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) ..."		
Articolo_44			Servirebbero norme sugli edifici dismessi da anni per poter ipotizzare un regime, ma che ne agevoli il riuso o la rinaturalizzazione		
Articolo_46	Comma 3		Alla lettera b) del comma 3 sarebbe opportuno che l'intervento sull'esistente edificato (lettere a, b, c, d, ecc. del art. 3 - Definizioni degli interventi edilizi del DPR 380/2001) debba essere attribuito a ciascun edificio o parte di edificio, e non a ciascuna categoria.		
Articolo_46	Comma 5	Al comma 5 dopo la parola "nonché" aggiungere "per quelli meritevoli di tutela"			
Articolo_51	Comma 3		Al comma 3, non si comprende se i valori riportati debbano essere riferiti all'intero patrimonio abitativo esistente e di progetto (come sembra arguirsi) o alle sole espansioni di progetto previste da PAT e PI. Se ci si riferisse al patrimonio esistente e di progetto bisogna considerare che gran parte dell'ex patrimonio IACP e INA casa o Ater o comunale, è via via passato nella disponibilità privata durante gli anni. In tal caso reperire il 20% potrebbe rappresentare un grande problema per molti comuni.		
Articolo_54	Comma 3		Alla lettera f) è data possibilità di approvazione, per i comuni ancora sprovvisti di PAT, di varianti di cui all'art. 25, comma 9, riferito al Piano degli Interventi, il quale si forma ed esplica i suoi effetti solo ad avvenuta approvazione del PAT. Si propone lo stralcio della lettera f) del comma 3.		
Articolo_62	Comma 3		Si ritiene opportuno specificare cosa si intende per "piani di alienazione e valorizzazione" del comma 3, e dove sono definiti all'interno della legge		
Articolo_73	Comma 1	Sostituire "alla data del 6 aprile 2019" con "alla data dell'entrata in vigore della presente legge"	Si chiede di traslare la data all'entrata in vigore della presente legge, tornando a fissarne i limiti, visto che non si può non confermare un rinnovato stimolo agli interventi sul tessuto esistente a scapito del consumo di suolo		
Articolo_73	Comma 2	Nel secondo periodo dopo le parole "omogenea propria" inserire "come definite dal P.I"			
Articolo_74	Comma 1	Sostituire "alla data del 6 aprile 2019" con "alla data dell'entrata in vigore della presente legge"			
Articolo_78	Comma 1	Sostituire "di cui agli articoli 93 e 94" con "di cui agli articoli 73 e 74"		Causa mero errore materiale	
Articolo_78	Comma 3	Sostituire "di cui agli articoli 93 e 94" con "di cui agli articoli 73 e 74"		Causa mero errore materiale	
Articolo_82	Comma 2		Al comma 2 è prevista una variante urbanistica biennale per l'individuazione degli edifici incongrui da demolire a fronte del riconoscimento di un credito edilizio da rinaturalizzazione. La prassi appare pesante per i Comuni. Sarebbe meglio l'individuazione di uno strumento ricognitorio, allegato al PRG, con aggiornamento annuale o biennale; come potrebbe essere una Tavola con un Elenco di immobili dotato delle caratteristiche degli edifici e del relativo regime che ne regoli gli interventi (anche sanzionatorio)		
Articolo_83	Comma 3	Al termine del comma aggiunge "pubblici o privati"			
Articolo_85	Comma 1	Alla lettera c) sostituire "articolo 82" con "articolo 76"		Causa mero errore materiale	
Articolo_91			Non è condivisibile il fatto che nei contenuti di questo articolo non ci sia alcun richiamo agli effetti che simili impianti possono causare sulla permeabilità del terreno interessato da questi interventi.		
Articolo_91	Comma 3		Manca l'indicazione della tempistica massima entro la quale la Giunta Regionale stabilirà le caratteristiche tipologiche e dimensionali di strutture ed impianti. Al fine di non creare un vuoto, che impedisce l'immediata applicabilità della norma, si suggerisce di indicare le disposizioni vigenti nella fase transitoria.		
Articolo_97	Comma 3		Il comma 3 risulta di difficile interpretazione sarebbe opportuna una maggiore chiarezza.		
Articolo_99	Comma 2		Manca l'indicazione della tempistica massima entro la quale la Giunta Regionale detterà i criteri per la determinazione del contributo straordinario da parte dei Comuni.		
Articolo_100	Comma 4		Considerato il percorso già individuato dalla Giunta Regionale a seguito dell'introduzione dell'art. 79 bis alla L.R. 61/85 e le modifiche via via apportate a linee guida ed istruzioni tecniche, si propone di fare salvi indirizzi, direttive ed istruzioni attualmente vigenti, richiamandoli espressamente. In tal modo verrebbe meno anche l'obbligo da parte dei Comuni di procedere nuovamente a recepimento delle disposizioni regionali nei propri regolamenti edilizi.		
Articolo_102	Comma 1	In tutto il comma 1 dopo "provincia" aggiungere "o città metropolitana di Venezia"			
Articolo_104	Comma 2	Eliminare le parole "destinati in tutto o in parte a residenza"	Potrebbe creare confusione, anche perché sono proprio gli effetti di tale disposto normativo a rendere comunque abitativi i sottotetti da recuperare anche in edifici interamente non residenziali, ma per esempio ricettivi o direzionali		
Articolo_104	Comma 3	Sostituire "alla data del 06 aprile 2019" con "alla data di entrata in vigore della presente legge". Alla lettera c), aggiornare i riferimenti alla normativa nazionale in materia di contenimento del consumo energetico.	Non appare opportuno mantenere il riferimento riportato nella LR 51/2019. Con la modifica proposta non si creeranno vuoti legislativi, dal momento che l'entrata in vigore della presente legge comporterà la contestuale abrogazione della LR 51/2019.		
Articolo_108	Comma 3		Manca l'indicazione della tempistica massima entro la quale la Giunta Regionale stabilirà le caratteristiche tecnologiche delle serre. Al fine di non creare un vuoto, che impedisce l'immediata applicabilità della norma, si suggerisce di indicare le disposizioni vigenti nella fase transitoria.		
Articolo_113	Comma 1	Sostituire "titolo abitativo" con "titolo abilitativo"		Causa mero errore materiale	
Articolo_113			In tutto l'articolo sarebbe opportuno definire meglio il fondo di pertinenza, senza rimandi all'operato successivo della Giunta regionale come previsto al comma 4 in relazione all'articolo 66, comma 1, lettera d), n. 7		

Articolo oggetto della proposta	Comma (facoltativo)	Proposta di modifica	Motivazione della proposta	Ente di appartenenza (indicare una volta soltanto)	Nome del compilatore (è sufficiente che sia indicato solo una volta nel caso di compilatore unico)
Osservazioni_gerali		Si osserva che sarebbe stato opportuno, in un Testo Unico di legge, avere una specifica norma con le "Definizioni", per meglio disciplinare e dettagliare terminologie, obiettivi e principi della legge.			

Articolo oggetto della proposta	Comma (facoltativo)	Proposta di modifica	Motivazione della proposta	Ente di appartenenza (indicare una volta soltanto)	Nome del compilatore (è sufficiente che sia indicato solo una volta nel caso di compilatore unico)
Articolo_8	Comma 5	Si propone che al punto b) del comma 5 dell'art.8 venga aggiunto il seguente punto 1) bis: "purché la superficie di intervento non superi i .... mq e la destinazione diversa da quella residenziale non superi i seguenti limiti: ....mq di SUL per le attività turistico-alberghiere, ...mq di SUL per gli esercizi commerciali di vicinato e ....mq di SUL per i servizi direzionali	Una problematica che si evidenzia è quella, ai fini della verifica di sostenibilità ambientale, dei piani e dei programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e delle modifiche minori agli stessi, di cui al comma 2 del medesimo articolo 6, per i quali la Giunta regionale ha predisposto una scheda contenente le informazioni necessarie per la valutazione degli eventuali impatti significativi sull'ambiente, derivanti dall'attuazione del piano o del programma. Esiste un elenco delle attività per le quali è richiesta esclusivamente la predisposizione della scheda. Tuttavia nonostante al punto b) del comma 5 dell'art.8 esista un'ammissibilità ampia relativa a: "per i PUA e le relative varianti : 1) che abbiano una prevalente destinazione residenziale, la cui superficie di intervento non superi i tre ettari e che non interessino un'area tra quelle indicate dall'articolo 6, comma 2, lettera b), del decreto legislativo n. 152 del 2006", non si comprende perché tale ammissibilità non venga estesa anche ad altre situazioni minimali e facenti riferimento a destinazioni d'uso diverse da quella residenziale. Siccome a tale punto vengono considerate ammissibili aree di intervento di superficie fino a 30.000mq si potrebbe estendere tale possibilità anche a superfici minori per attività diverse. Ad esempio, si potrebbe prendere in considerazione lotti/aree di superficie non maggiore di 2000mq ed attività con edificabilità limite quali: turistico-alberghiere fino a 500 di SUL, esercizi commerciali di vicinato fino ai 250mq di SUL e servizi direzionali fino a 500mq di SUL).	Ordine degli Ingegneri di Verona e provincia	ing. Marco Zandomenighi
Articolo_25	Comma 3	Si propone che all'art. 25 comma 3 venga aggiunto il punto a)bis che così recita: a)bis alla verifica dell'ammissibilità degli strumenti attuativi (comparti urbanistici e PUA) derivanti da accordi di programma e/o di aree residue non attuate nel periodo di validità del precedente P.I. e quindi decadute o in procinto di decadere che non abbiano completato l'iter di approvazione per cause di forza maggiore dovute a normative cogenti sovraregionali o per la difficoltà di acquisizione dei pareri necessari all'ottenimento del titolo autorizzativo previo il dichiarato interesse dei soggetti pubblici e/o privati interessati.	Si pone il problema degli strumenti attuativi (comparti urbanistici e PUA) derivanti da accordi di programma e/o da aree residue non attuate, della precedente pianificazione, che nel periodo di validità del P.I. non hanno completato l'iter di approvazione per cause di forza maggiore dovute a normative cogenti sovraregionali o semplicemente per la difficoltà di acquisizione dei pareri necessari all'espletamento della pratica. Per tutte queste previsioni di sviluppo del territorio che costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione dovrebbe essere previsto una attenzione particolare soprattutto se non in contrasto con il nuovo strumento allo studio evitando di dirottare il consumo di suolo su nuove aree agricole. Dal momento che come specificato al comma 3 dell'art. 25 è obiettivo della Regione Veneto dare corso all'utilizzo di nuove risorse territoriali solo in assenza di alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente si propone che per le aree sopra menzionate venga verificata la presenza o meno di impedimenti oggettivi che ne hanno bloccato l'attuazione e/o il completamento dell'iter di approvazione prima della loro totale decadenza dallo strumento di pianificazione.		
Articolo_107	Comma 4	Al termine del comma aggiungere "Nel caso di insediamento di Agricompeggi, qualora non vi siano fabbricati rurali o parti di essi disponibili allo scopo, è altresì sempre consentita la realizzazione dei locali destinati ad ospitare esclusivamente gli impianti igienico sanitari di cui all'allegato A alla DGR Veneto n. 502/2016"	Il comma 4 definisce la possibilità di realizzare delle piscine, "al fine di garantire completezza dell'offerta turistica nel territorio agricolo". Si ritiene che la realizzabilità di fabbricati destinati ad impianti igienico-sanitari possano garantire la presenza di agricompeggi, con la medesima finalità.		