

Punto n. 4: ADOZIONE VARIANTE URBANISTICA PUNTUALE N. 24 AL PIANO DEGLI INTERVENTI AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LR N. 11/2004, PER STRALCIO DI POTENZIALITÀ EDIFICATORIE IN ZONA OMOGENEA C1 (VARIANTI VERDI), RICONOSCIMENTO DI ANNESSO RUSTICO NON PIÙ FUNZIONALE ALLA CONDUZIONE DEL FONDO FINALIZZATA AL SUO RECUPERO RESIDENZIALE E RELATIVO ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO (ART. 6 DELLA LR N. 11/2004, F.C.), MODIFICA RIGUARDANTE LA RIDUZIONE PUNTUALE DELLA FASCIA DI RISPETTO DAI CALTI E DAI CORSI D'ACQUA DI CUI ALL'ART. 21 DELLE NORME TECNICHE DEL PIANO AMBIENTALE E DALL'ART. 47, COMMA 2, DELLE VIGENTENTI, E4/9.

Presidente BIANCHIN. Passiamo al punto successivo. Grazie.

Architetto E. COSTANTINI. Buonasera. Io sono stato l'incaricato della variante e quindi io vi spiegherò quello che è stato adottato, quello che viene proposto in questo Consiglio.

La variante semplicemente riguarda tre punti. È una variante di tipo puntuale, come abbiamo già capito. Il primo punto è quello semplicemente legato a delle richieste di quelle che si chiamano varianti verdi, ovvero varianti per privare dell'edificabilità. Il punto 1 riguarda delle richieste in località Calaone, in una zona che era prevista edificabile, una zona C, una zona con indice 1 mc/mq, viene chiesto di ritornare a una situazione agricola e la valutazione tecnica invece è stata quella di destinarla non ad agricola, ma a verde privato perché non presenta nessun carattere agricolo essendo di fatto un lotto intercluso. Si sta parlando di una metratura di 1.370 metri quadri, e per far capire un attimo in questi metri quadri, che corrispondono anche a metri cubi, si sarebbero potute insediare otto persone, quindi una riduzione, una diminuzione di potenzialità edificatoria.

Il punto 2 invece riguarda quello che abbiamo discusso fino adesso, ovvero il riconoscimento di un annesso rustico non più funzionale al fondo, in cui tecnicamente ci si aggancia all'articolo 44, della legge n. 11 che permette il recupero di questi annessi rustici non più funzionali e anche permette il loro ampliamento fino a un massimo di 800 metri cubi. Ha una clausola però, cioè il fatto che poi in quel fondo lì non possano essere più realizzati altri annessi rustici. Quindi è un modo per la legge di evitare lo spreco di suolo. Piuttosto di una nuova costruzione dà la possibilità di recuperare l'esistente anche con la possibilità di destinarlo a residenza. In questo caso il proposto della variante è quello di raggiungere i 600 metri cubi, non gli 800. Quindi abbiamo cercato di stare un po' più bassi. Si parlava prima, giustamente, di usurpazione del territorio perché si va a costruire a distanza, cioè al centro del lotto. Fondamentalmente. Questo è un altro appiglio di legge. Ovvero la legge sulle fasce di rispetto non permette la demolizione e la ricostruzione in loco, cioè se si demolisce un edificio, bisogna obbligatoriamente uscire dalla fascia di rispetto, e in questo caso sono i 20 metri. Un'altra cosa interessante di questa modifica è il fatto che nel lotto di pertinenza di queste richieste fosse presente una parte di edificio storico tutelato, che già la scheda dell'edificio storico titolato prevedeva la sua destinazione a residenza, per cui il significato che abbiamo voluto dare è l'edificio, la parte di edificio storico tutelato rimane lì, con la possibilità, che è già ammessa, di destinarlo a residenza, ma la sua volumetria viene compresa nella scheda, in modo da non poter separare le cose. Mentre gli altri due corpi che sono di natura precaria, quelli si possono essere buttati giù, spostati e ampliati. Ripeto, tenendo conto di tutto e anche di quella piccola parte di edificio tutelato. Stiamo parlando di 78 metri quadri. Gli abitanti teorici insediabili in questo caso sono più quattro.

Terzo punto della variante è una modifica di tipo normativo, cioè si chiede la riduzione della fascia di rispetto dai calti da 50 a 10 metri. Questa fascia di rispetto e questa possibilità di ridurla è prevista dall'articolo 21 del piano ambientale, che dice che ogni Comune può chiedere di ridurre questa fascia. Nel nostro caso, proprio con la variante 20, se non sbaglio, avevamo cercato di applicare questa normativa e l'avevamo dedicata a tutti i calti che non hanno un vincolo di tipo paesaggistico, ma la Regione, la Vinca in questo caso, ci aveva risposto di no, perché avrebbe voluto avere una valutazione puntuale di tutti gli interventi che avrebbero potuto essere fatti

in queste fasce di rispetto, e una valutazione di quel tipo lì era impossibile perché prevedere ipotetici piani aziendali in zona agricola era veramente impossibile e quindi non era mai andata avanti questa proposta. In questo caso, invece, questa variazione è di tipo puntuale, proprio perché così gli effetti sono anche prevedibili. Quindi, sostanzialmente, è stato individuato un semplice retino all'interno della zona che chiede il richiedente, siamo in Arzer del Vescovo, un semplice retino che rimanda a una norma, l'articolo 47, dove viene scritto che solo lì, lì e solo lì non vale più, cioè viene ridotta da 50 a 10 metri la fascia di rispetto dai calti. Questo è quello che tecnicamente stiamo proponendo.

A livello invece valutativo in termini ambientali, questa è una variante che per due punti su tre non sarebbe neanche stata soggetta a Vas, ai sensi della nuova normativa che è uscita in gennaio. Il primo punto e il secondo punto sarebbero proprio esenti. Articolo 5, lettera h) e lettera f) sarebbero proprio esenti, perché la nuova normativa tende a voler scartare tutte le modifiche che non sono di carattere strategico. Voi direte, è verissimo che anche la modifica n. 3 non ha nessun carattere strategico, però è una modifica di tipo normativo e la legge non prevede la sua esclusione. Per cui la Vas è necessaria.

In questi termini si sarebbero anche potuti effettuare tre varianti diverse. Una variante verde seguendo la legge n. 4 del 2015, la seconda con un percorso di variante semplice senza Vas e la terza con Vas. In questo caso, è anche la Regione che ce lo dice, si è preferito accorpate tutto per non spacchettare e anche per più coerenza amministrativa, cioè per facilità, la differenza tra i casi sono trenta giorni in più perché la Vas richiede novanta giorni, mentre un Consiglio comunale dopo sessanta si può procedere con l'approvazione e quindi fondamentalmente è questo.

Voglio chiudere dicendo semplicemente che anche nella modifica 3, cioè noi facciamo una modifica di carattere normativo che però ha chiaramente delle conseguenze sull'ambiente. Non è stato affrontato in termini urbanistici questo carico urbanistico, perché quella zona lì era già una zona di nucleo rurale, già prevista dal Pat, dal Prg addirittura precedente, però in sede di valutazione ambientale non posso non tenere conto di questo impatto e l'impatto è stato analizzato ed è stato definito trascurabile. Cioè la somma degli impatti delle tre modifiche è definito trascurabile.

Vi spiego un attimo perché. Perché semplicemente la nuova normativa Vas ci dice che le Vas sarebbero essenziali per le modifiche di tipo strategico e fa degli esempi. Dice, per esempio modifiche in stile residenziale sotto i tre ettari non hanno carattere strategico, quindi stiamo parlando di 800 metri cubi e quindi alla fine della Vas, come potete vedere, il suo impatto sull'ambiente in maniera strategica è stato definito trascurabile. Fine.

Presidente BIANCHIN. Grazie. Prego, dottor Costantini,

Urbanista M. COSTANTINI. Aggiungo solo una cosa per riagganciarmi a quello che è stato il dibattito finora. Il tema è il fabbricato, la parte del fabbricato che andiamo a fare la schedatura come annesso rustico non più funzionale al fondo, una parte è oggetto di scheda di tutela. La scheda di tutela già dà diritto alla trasformazione in residenza. La legge n. 11, quindi articolo 44, come citava Enrico, ammette automaticamente un ampliamento, cioè lo ammette. Come principio, per edifici esistenti o da destinarsi a residenza è sempre messo l'ampliamento fino a un massimo di 800 metri cubi. Noi, attraverso la schedatura puntuale, siamo in grado di controllare e quindi di entrare anche a diminuire questi aspetti, perché riusciamo a collegare anche gli aspetti perequativi, che sono legati anche alle quantità. Inoltre, nella scheda non si richiama il "mi allargo e vado dove voglio". Vi assicuro che la norma sulle fasce di rispetto stradale darebbe la possibilità di spostarsi fino a 200 metri. 200 metri, uno va su per il monte. E questa è norma regionale. Noi attraverso la schedatura rinviando, quindi, al prontuario, che giustamente richiama il Sindaco, dove si parla sia di tipologia sia di composizione a corte, sia di limitazione dello spreco del suolo.

Ultima chiosa che faccio e proprio mi riallaccio all'aspetto che richiama il Sindaco sulle lottizzazioni, non lottizzazioni, eccetera. L'atteggiamento, che ovviamente va misurato puntualmente, calibrato e per questo si ragiona intanto in termini puntuali, è quello di soddisfare domande di residenza, fabbisogni residenziali senza fare

le lottizzazioni, ovvero uscendo da un percorso che è quello di tipo un po' più professionale. Uso una parola che magari dà fastidio, ma di tipo speculativo. Cioè lottizzo, vendo, compro. Cioè un meccanismo che determina delle rendite su questi fondi. Noi viviamo una stagione in cui vediamo grandi varianti verdi a togliere, a togliere, a togliere, mentre non abbiamo gli strumenti spesso, invece il Comune li ha, per rispondere al fabbisogno diretto. Queste sono domande ed è uno che ha bisogno di farsi la casa per sé. In più, dal punto di vista proprio ecologico, sappiamo che ultimamente, mentre fino a pochi anni fa la tendenza era quella a concentrarsi, accorparsi, saturare i vuoti urbani, cercare di riempire dappertutto, il concetto era "stringetevi", consumo del suolo, limitare l'espansione. Le ultime tendenze invece sulle quali stiamo ancora lavorando e probabilmente sia il Piano provinciale che i Patti che verranno si misureranno, sono quelli dei servizi ecosistemici nei quali risulta una rivalutazione del diffuso come maggiore relazione rispetto alle parti vegetate. Ormai calcoliamo gli impatti su acqua, capacità di assorbire il terreno, capacità di assorbire Co2 e capacità di influire sul clima, l'ombra sostanzialmente. Nei sistemi urbani ultimamente stiamo tendendo a dire dove non è costruito, per carità teniamolo non costruito. Anzi utilizziamolo per rimboschire, per rivalutare, per riqualificare. Quindi il concetto di densificazione va un po' mediato. Certo che non parliamo di sprawl, di spargere dappertutto, però un approccio che è puntuale, preciso, che lavora sulle preesistenze, che lavora sui bisogni diretti e non sugli interventi a carattere speculativo, sicuramente è più favorevole a questo punto rispetto ad altri tipi di approccio. Tutto qua.

Presidente BIANCHIN. Grazie. Interventi? Prego, consigliere Belluco.

Consigliere BELLUCO. Dottor Costantini, lei per me è la Cassazione, però io dico questo. Il comune di Baone, inserito nell'ambito dei colli Euganei, dovrebbe essere molto più cattivo, più stringente, dovrebbe battere su 'ste cose qua. Non posso da un rudere di 90 metri tirare fuori 600 metri. Era solo questo che io volevo dire. E passo la parola, se permette, Presidente. alla collega.

Consigliera BUSON. Noi volevamo chiedere lo spacchettamento della variante. Lei ci ha già anticipato che invece la scelta è stata per non spacchettarla. Perché? Perché secondo noi si tratta di tre casi molto diversi: la variante verde, chiamiamola così, con la quale si chiede di tornare a verde privato, un'area che poteva essere edificata e sulla quale ci troverebbe pienamente d'accordo; la variante normativa sulla distanza dal calto, che ci troverebbe ovviamente d'accordo, ce ne sono state delle altre e abbiamo compreso la motivazione; e invece la variante che riguarda il caso che abbiamo già trattato nella delibera precedente, che secondo noi è più delicata e andava sicuramente trattata come variante a sé stante e non così.

Ci sarebbe stata la possibilità, intanto, per alcuni consiglieri che non possono essere presenti a questa variante in quanto avrebbero un conflitto di interesse con i richiedenti di questa variante, di partecipare alle altre due, ci sarebbe stata la possibilità, da parte nostra, di distinguere perché sono tre casi diversi, sui quali noi purtroppo, se non è possibile spacchettarla e non abbiamo capito la scelta chi l'ha fatta, che ha detto che è stata fatta questa scelta, ma da chi? Diceva che poi abbiamo fatto questa scelta, ma non ho capito...

Urbanista M. COSTANTINI. Il fatto è proprio di razionalità amministrativa. Un po' mi ritorna anche con il discorso, cioè ognuna di queste ha un costo unitario. Sommando, si risparmia. Primo. Secondo, si risparmia dal punto di vista del carico degli uffici, delle procedure, eccetera. Se un po' mi permette, va un po' in conflitto quello che dice con la richiesta di una variante generale. Mi dice che ne facciamo tante, ne facciamo troppe, adesso ne fate di una...

Consigliera BUSON. Ma poi si affrontano a una a una...

Urbanista M. COSTANTINI. Su questo non entro, nel fatto della votazione, perché non lo so se potete votare ogni singola modifica. A volte si fa. Non lo so. Non è una cosa sulla quale mi infilo.

Consigliera BUSON. Cioè noi volevamo chiedere lo spaccettamento...

Urbanista M. COSTANTINI. Volevo aggiungere un'altra cosa. Tenete conto che su questa variante c'erano anche altre richieste, che sono state scartate in origine in quanto non compatibili, e non le portiamo neanche avanti. C'erano richieste che non erano conformi né al Pat né alla normativa, richieste di spostamenti di volumi assegnati utilizzando il credito edilizio, quando il credito edilizio non è sulle potenzialità, ma è sull'esistente. Per cui alla fine si è selezionato, si è arrivati a questo. Poi l'idea era proprio quella di non fare la 24, la 25, la 26, la 27, la 28. Si fa fatica dopo a rimettere in ordine tutto quanto. Quindi, dal punto di vista della razionalità e dell'economicità amministrativa, è stata una scelta. Sì.

Consigliere BELLUCO. Però, dottore, perdoni, io posso essere favorevole a una e contrario all'altra.

Sindaco CORSO. Intanto io ringrazio anche il dottore più giovane, junior. Costantini junior, perché ha fatto una spiegazione secondo me perfetta, cioè anche laddove hai precisato che già comunque una parte di quel volume esistente dà diritto alla realizzazione dell'abitazione fino a 800 metri cubi. Quindi c'è già questa precisazione che spiega tutto, cioè lui può comunque chiedere questa cosa qui, perché è prevista, era stata individuata come edificabile quella parte lì e quindi dà questo diritto.

Inoltre è un diritto che noi abbiamo calmierato da 800 a 600. Abbiamo anche calmierato l'ubicazione, perché in un primo momento lui la voleva da un'altra parte, invece l'abbiamo allineato alle altre abitazioni, perché c'è stato anche il Parco che ha detto questo, "allineatela alle altre abitazioni". Quindi abbiamo in qualche modo governato un suo diritto e l'abbiamo anche circoscritto e ridimensionato. Quindi io credo che ci sia, lo dico, un accanimento nei confronti di questa operazione qui, perché da un punto di vista normativo ha tutte le caratteristiche per essere approvata. Poi, non piace, ce l'avete con le persone che sono... non lo so, ma non capisco perché anche altre operazioni di questo tipo abbiamo fatto. Non sono tantissime, ma le abbiamo fatte, perché la maggior parte delle operazioni che abbiamo fatto è soltanto l'intervento su un edificio già esistente che cambia destinazione, da agricolo a residenziale.

Sugli altri due io credo che le spiegazioni, le altre due casistiche siano state precisate. Adesso io credo che sia impossibile in questa sede qua spaccettare, c'è una delibera, c'è una variante unica e quindi credo che sia una cosa impossibile. Tra l'altro, mi pare che in commissione questa richiesta non sia stata avanzata di spaccettamento, quindi è una cosa che arriviamo in Consiglio comunale con questa richiesta qui. C'era la possibilità magari di farla presente in commissione e si poteva magari organizzare una cosa diversa. Anche se la contraddizione che ha rilevato Costantini, che ci contestate sempre il fatto che facciamo tantissime varianti e che la Regione ci raccomanda di accorparle queste varianti qui, nel momento in cui le accorpriamo, la minoranza ci chiede di triplicare la variante.

Consigliera BUSON. Faccio la dichiarazione di voto, se non vi dispiace. La nostra richiesta non era di triplicare la variante, ma era una critica ai tre punti di questa variante, che sono completamente diversi l'uno dall'altro e non consentono ai consiglieri di fare una valutazione reale in quanto i consiglieri possono essere d'accordo sul trasformare una zona edificabile in variante verde, cosa completamente opposta è quella invece dell'ampliamento con spostamento di volume. Invece dobbiamo votare tutto assieme. Quindi questo non ci consente di esprimere compiutamente quello che è il nostro pensiero, la nostra ideologia dal punto di vista del territorio, della gestione del territorio.

L'altro motivo è quello che ho già espresso, cioè noi votiamo contrario, se viene presentata questa variante così com'è, anche per il fatto che tutte queste varianti puntuali alla fine, per il motivo che viene espresso nel

punto della variante in cui c'è lo spostamento di volume, eccetera, l'accordo pubblico/privato, perché in questo modo si va a disseminare il territorio secondo noi di edifici, anziché avere una visione complessiva, globale del territorio, del paesaggio. Quindi il nostro voto, stando così le cose, purtroppo è contrario. Anche se sono tre parti di questa variante che sono completamente diverse, su due delle quali noi potevamo essere favorevoli. Questo è quanto.

Presidente BIANCHIN. Cedo la parola al Sindaco.

Sindaco CORSO. Dichiarazione di voto. Io capisco le ragioni per cui voi chiedete lo spaccettamento, perché sono tre casistiche e su due siete d'accordo e su una no. Questo è un po' il punto. Abbiamo chiesto anche al segretario se a questo punto è possibile, non è possibile e quindi noi dobbiamo giocoforza votare con questa formulazione.

Dico anche quello che ho detto anche prima, che se magari questo ci veniva proposto in commissione, avevamo il tempo, magari vi chiedevamo di arrivare un giorno dopo come proposta, però col vostro consenso potevamo arrivare anche in maniera spaccettata. Però le commissioni sono fatte apposta, secondo me, per chiarirci e per fare anche delle proposte, altrimenti sono inutili. Se sono soltanto una recita, che comunque poi la discussione viene fatta in Consiglio, le commissioni servirebbero anche per un confronto preliminare al Consiglio in modo che ci si possa confrontare e anche comunque, se ci sono richieste particolari, accettarle e procedere in maniera differente. Questo non è, perché comunque la scelta, che vedo ormai da tempo, è quella di non utilizzare le commissioni per migliorare la proposta, ma per discuterla in Consiglio comunale. Quindi il voto nostro sarà a favore.

Presidente BIANCHIN. Grazie. Passiamo alle votazioni.

Chi è favorevole? 7

Contrari? Due. (Belluco, Buson)

Immediata esecutività.

Chi è favorevole? 7

Contrari? Due. (Belluco, Buson)

Grazie. Ringraziamo i professionisti.

Consigliera BUSON. A proposito della commissione, fuori pacchetto, vi dico che è stata convocata con due giorni di anticipo, abbiamo avuto all'ultimo momento gli atti, non siamo riusciti neanche a vederli, tant'è vero che chi sarebbe stato incompatibile con quella commissione si è presentato senza neanche sapere di cosa si trattava. È stata convocata fuori dai termini.