

Il Presidente propone per l'approvazione il seguente testo di deliberazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- in data 11 luglio 2009 è entrata in vigore la legge regionale n. 14 del 08.07.2009 recante: *“Intervento regionale a sostegno del settore edilizio per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche”* (pubblicata nel BUR n. 56 del 10 luglio 2009), meglio conosciuta come *“Piano Casa”*;
- gli obiettivi che la legge si prefigge, elencati all'art. 1, c. 1, sono volti al *“sostegno del settore edilizio attraverso interventi finalizzati al miglioramento della qualità abitativa per preservare, mantenere, ricostruire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente nonché per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabili”*;

CONSIDERATO che la L.R. 14/2009 non è una legge urbanistica né edilizia ma una legge economico – finanziaria che mira a promuovere gli investimenti privati per il recupero e la riqualificazione dell'intero patrimonio edilizio esistente nel territorio regionale;

DATO ATTO che la legge in argomento si articola in due parti: l'una necessaria ed inderogabile, relativa alla prima casa, di operatività immediata e generalizzata, l'altra flessibile ed eventuale, rimessa alle scelte di ciascun Comune e modellabile entro i parametri fissati dalla Regione;

ATTESO che ai sensi dell'art. 9, comma 5 della L.R. n. 14/2009 è fatto obbligo ai Comuni, entro il termine del 30 ottobre 2009, di deliberare sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, se e con quali ulteriori limiti e modalità rispetto a quelle indicate, applicare la normativa di cui alla legge regionale stessa;

DATO ATTO che le modalità applicative degli interventi di cui alla legge regionale n. 14 più volte citata previste da questo Comune, sono riportate nell'elaborato sub. “a” allegato alla presente intitolato *“Limiti e modalità applicative degli interventi previsti dalla legge regionale 8 luglio 2009, n. 14”*

VISTA la delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 2797 del 22.09.2009 con la quale è stata approvata la circolare del Presidente della Giunta Regionale relativa alle note esplicative della L.R. 14/2009;

VISTA, altresì, la Legge Regionale 09 ottobre 2009, n. 26 la quale introduce modifiche anche alla L.R. 14/2009;

VISTE le leggi, circolari e disposizioni tutte regolamentanti la materia;

ACQUISITI i pareri espressi in conformità dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

DELIBERA

1. di approvare le modalità applicative degli interventi previsti dalla legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, di cui all'allegato (sub. A) alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

2. di dare atto che le modalità sopra indicate sono riferibili esclusivamente agli interventi realizzati ai sensi e per gli effetti della legge regionale n. 14/2009;
3. di precisare che le modalità applicative di cui al punto 1, avendo natura di specifica operativa/attuativa della L.R. 14/2009, non costituiscono variante al P.R.G. vigente e, le stesse, prevalgono sulle altre disposizioni comunali nella materia urbanistico-edilizia esclusivamente in riferimento agli interventi previsti dalla L.R. n. 14/2009;
4. di precisare, ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 14/2009, che gli interventi di cui agli artt. 2 e 3 della stessa legge regionale, relativi agli edifici o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o avente titolo, pagano il contributo di costruzione, previsto dall'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., in misura del 60 per cento, di quello previsto dalle tabelle comunali;
5. di incaricare, ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 14/2009, il Responsabile del Settore Tecnico ad istituire un apposito registro con indicati i dati generali e statistici degli interventi realizzati ai sensi della Legge Regionale 10 luglio 2009, n. 14.

Prima che inizi la discussione il cons. Voltolina chiede che l'argomento venga ritirato dal C.C. a seguito delle linee guida comunicate dal Parco Colli; in caso contrario si potranno aprire dei contenziosi nell'applicazione di norme in maniera difforme da quanto segnalato. Evidenzia che i possibili contenziosi verrebbero imputati a coloro i quali votano il provvedimento in esame.

Sindaco: dichiara che nel documento del Parco Colli, pervenuto il giorno precedente al C.C., non emerge nulla che debba essere preso in considerazione. Fa presente che sono prescrizioni che il Parco ha indicato ai comuni nell'attuazione del piano casa e che in caso di contenziosi questo comune si costituirà a favore del cittadino.

Cons. Voltolina: nel ribadire quanto prima detto ritiene giusto il rinvio dell'argomento in esame al fine di permettere al Comune di inserire le prescrizioni del Parco Colli. In caso contrario il sindaco si assumerà la responsabilità delle sue azioni.

Sindaco: assicura di essersi sempre assunto le proprie responsabilità.

Cons. Voltolina: chiede al Presidente di mettere ai voti la proposta del ritiro dell'argomento in discussione.

Il Presidente, dopo aver sospeso la riunione per circa 10 minuti, la riapre ponendo in votazione la proposta del cons. Voltolina la quale, votata in forma palese dai n. 18 consiglieri presenti e votanti, ottiene la seguente votazione: n. 5 voti favorevoli, n. 13 voti contrari (Sindaco - Tasinato - Belluco - Bordin - Squarcina - Greggio - Turlon Elvio - Turlon Matteo - Benatelli - Diaferio - Marcolongo - Boaretto - Asquino). La proposta viene respinta.

Cons. Asquino: tiene a rilevare che la legge prevede che qualsiasi progetto che rientra nel territorio del Parco non può essere rilasciato senza un apposito parere e che, oltretutto, ci sono delle limitazioni considerato che gli edifici possono essere ampliati del 20%, purché fuori da zone ambientali integrate e agroforestali.

Cons. Voltolina: fa presente che la legge nazionale e quella regionale sono in deroga e che quindi l'unico ente che può limitare dette deroghe è il Comune il quale dovrebbe garantirsi adeguandosi alle prescrizioni del Parco Colli.

Cons. Asquino: ricorda che se il Parco o i Beni ambientali non approvano un determinato progetto il Comune non rilascia alcuna autorizzazione.

Cons. Voltolina: sottolinea nuovamente che il cittadino, se non viene recepito quanto segnalato, ricorrerà nei confronti del Comune e non del Parco Colli.

Cons. Asquino: dichiara di non concordare con l'affermazione del consigliere di minoranza.

Sindaco: fa presente:

- che nel caso il cittadino ricorra contro il Parco Colli, il Comune si costituirà parte civile con il cittadino;

- che non si capisce la valenza giuridica di un fax inviato dal Parco a firma di un dipendente e non dal presidente o dal vicepresidente o da un funzionario responsabile; fax con il quale vengono date indicazioni o prescrizioni mai votate dalla Giunta, Consiglio, da una commissione tecnica o da commissione di lavoro;

- che la posizione del Comune è stata espressa anche in un comunicato dato alla stampa (del quale dà lettura – all. C) e che ritirare l'argomento significa penalizzare i cittadini che abitano nelle zone collinari;

Conclude ricordando che se il provvedimento non viene deliberato entro il 30 ottobre verrà nominato un commissario ad acta per la sua approvazione.

Cons. Pegorer: tiene a segnalare che all'interno del Parco Colli si è costruito di più che nelle zone limitrofe.

Sindaco: dopo aver chiesto quale cubatura edilizia è stata realizzata a Turri, all'interno del territorio del parco Colli Euganei, tiene a segnalare che i cinque condomini costruiti in quell'area sono stati autorizzati dall'amministrazione Cognolato.

Cons. Pegorer: dopo aver fatto presente che in questi anni non è mai stato negato l'ampliamento all'interno di edifici insistenti nella zona del Parco Colli, ritiene necessario soprassedere all'approvazione del provvedimento in attesa di conoscere ed adeguarsi a quello che faranno gli altri sindaci del Parco Colli.

Il Presidente cede la parola al Responsabile del Settore Tecnico, arch. Patrizio Greggio, il quale illustra l'argomento dal punto di vista prettamente tecnico. Fa poi presente che l'Amm.ne comunale ha presentato un emendamento (All. B) con il quale al punto 4 della proposta deliberativa viene sostituita la parola "in misura" con la parola "ridotto", e al 5° capoverso, 3° comma, dell'art. 2/3 dell'allegato A le parole "e trascrivere" vengono stralciate.

Cons. Fanton: fa presente:

- che il suo gruppo consiliare ritiene che nelle zone di completamento debba essere recepito il piano casa;

- che condivide la scelta fatta dall'amministrazione di mettere una limitazione sulle tipologie edilizie al fine di scongiurare la trasformazione di singoli immobili o bifamiliari in piccoli condomini;

- che non concorda sull'applicazione della proposta in esame per le zone perequate le quali hanno già ottenuto molti vantaggi;

- che, a suo avviso, non è opportuno permettere l'ampliamento fino al 20% in zona artigianale avendo i fabbricati già un'altezza che permette la realizzazione interna di uno o due piani;
- che nei confronti del Parco Colli si è sempre tenuto e quindi deve esserci un atteggiamento diverso; se così non fosse stato la zona termale non avrebbe un'area collinare ambientale destinata a parco;
- che è politicamente scorretto asserire che la minoranza, a differenza della maggioranza, è contro i cittadini;
- che il suo gruppo intende presentare due emendamenti al fine di stralciare i punti 2 e 3 della proposta deliberativa e di stralciare almeno l'innalzamento di due piani all'interno delle zone artigianali.

Cons. Asquino: nel ricordare che la proposta regionale è stata approvata all'unanimità e quindi anche dalla minoranza in Regione, dichiara di non comprendere perché questo gruppo di minoranza consigliare non si adegui a quanto deciso a livello regionale.

Cons. Turlon Matteo: fa alcune delucidazioni tecniche sul Parco Colli evidenziando:

- che il Parco esiste in quanto ente preposto alla conservazione di una ZPS, introdotta da una norma che riprende a sua volta una direttiva europea;
- che il piano casa non va assolutamente in deroga agli strumenti ambientali e che tutti gli interventi ed i progetti che ricadono all'interno del Parco Colli, e quindi all'interno di quelle zone, sono soggetti ad un controllo di un'apposita commissione; controllo sovra regionale;
- che l'Ente che controlla e verifica non risponde ad un dicastero o alla Regione ma direttamente alla Commissione Europea di Bruxelles.
- che pertanto non può essere approvato nessun piano, progetto o intervento difforme e incidente direttamente o indirettamente sull'area, sulla flora e sulla fauna del Parco Colli.

Sindaco fa presente:

- che per quanto riguarda le zone di espansione c'è una distinzione legislativa chiara e precisa;
- che in riferimento alle zone artigianali emerge che la minoranza non è solo contro i cittadini ma anche gli artigiani;
- che all'interno di un capannone ci sono spazi, superfici, macchinari che hanno bisogno di una certa volumetria, nonché norme di sicurezza che richiedono un enorme quantitativo di spazio;
- che, nei casi che lo spazio minimo interno non è sufficiente per lo sviluppo commerciale, la segreteria o quanto altro, non comprende perché non si dovrebbe dare la possibilità a chi ha questa esigenza di poter ampliare la propria attività;
- che il Piano casa nasce come una legge di emergenza economico-finanziaria e quindi con la possibilità per le attività produttive artigianali di avere o gestire più spazi;
- che a suo avviso la speculazione edilizia e la cementificazione sono quelle attuate dall'amministrazione Cognolato;
- che per questa Amministrazione non ci sono cittadini di serie A e serie B e che per le zone di espansione esiste una legge chiara sulla prima e seconda casa;
- che, per quanto riguarda l'osservazione del Parco Colli, intende restare fermo sulle sue posizioni invitando il Consiglio comunale a votare la proposta con l'emendamento dell'Amm.ne e rifiutando i due emendamenti del gruppo di minoranza.

Cons. Fanton: ribadisce nuovamente la posizione del suo gruppo che non è quella di precludere qualsiasi espressione del piano casa all'interno del Parco Colli ma solo di recepire quanto espresso nel documento, tenuto presente che anche gli amministratori di Abano, Torreglia, Teolo e Galzignano hanno rilevato queste carenze nel piano casa.

Cons. Voltolina: ritiene che se ci deve essere un espansione urbanistica la stessa sia in orizzontale e non in verticale in modo da proteggere l'ambiente e l'economia di questo paese e di questa zona, considerato che la protezione dell'economia del territorio è a favore di coloro che vivono di questo sistema produttivo come degli alberghi, i lavoratori termali, gli artigiani e i commercianti.

A suo avviso l'innalzamento dei due piani aumenta il degrado dell'ambiente, rende meno appetibile il territorio, e porta ad una diminuzione delle attività economiche con una ipotetica conclusione di sfitto e non utilizzo dei due piani realizzati.

Assicura che il suo gruppo non è contro gli artigiani ma a favore di una economia oculata perché le scelte economiche a breve termine sul piano casa possono anche dare un vantaggio nell'immediato, ma creare un problema nel futuro dei nostri figli.

Sindaco: non concorda con quanto detto dal cons. Voltolina in merito alla salvaguardia dell'ambiente e del territorio con l'edificazione orizzontale, perché attualmente in Europa e nel mondo vige il principio della verticalità architettonica quale chiave dell'urbanistica.

Cons. Voltolina: fa presente che nella zona del Parco dei Colli le costruzioni verticali andrebbero a degradare il paesaggio collinare.

Il Presidente, preso atto che nessun altro consigliere interviene, chiede alla minoranza di presentare gli emendamenti.

Cons. Voltolina: propone il primo emendamento chiedendo di stralciare le parole "aumentata da quella derivante dai due piani agibili sopra descritti" riportate all'art. 2 e 3, del capitolo "Edifici produttivi" - ultima parte del primo comma.

Il Presidente pone in votazione il primo emendamento il quale, votato in forma palese dai n. 18 consiglieri presenti e votanti, ottiene la seguente votazione: n. 5 voti favorevoli, n. 13 voti contrari (Sindaco - Tasinato - Belluco - Bordin - Squarcina - Greggio - Turlon Elvio - Turlon Matteo - Benatelli - Diaferio - Marcolongo - Boaretto - Asquino).

L'emendamento viene respinto.

Cons. Fanton: propone il secondo emendamento chiedendo, così come sono state stralciate parti interne al centro storico, di estendere allo stesso modo lo stralcio a tutte le aree di espansione.

Il Presidente pone in votazione il secondo emendamento il quale, votato in forma palese dai n. 18 consiglieri presenti e votanti, ottiene la seguente votazione: n. 5 voti favorevoli, n. 13 voti contrari (Sindaco - Tasinato - Belluco - Bordin - Squarcina - Greggio - Turlon Elvio - Turlon Matteo - Benatelli - Diaferio - Marcolongo - Boaretto - Asquino).

L'emendamento viene respinto.

Il cons. Voltolina comunica che, in riferimento a quanto precedentemente detto, il gruppo di minoranza non parteciperà alla votazione uscendo dall'aula.

[Escono dall'aula i cons. Voltolina – Bottazzo – Fanton – Ferraresi – Pegorer. I consiglieri presenti risultano essere 13]

Il Presidente pone in votazione l'approvazione della proposta, come in premessa formulata, con l'emendamento proposto dall'Amm.ne (all. B) e illustrato dal Responsabile del Settore Tecnico.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione;

Con votazione espressa in forma palese il cui risultato, accertato e proclamato come per legge, è il seguente:

Presenti: n. 13

Voti favorevoli: n. 13

Voti contrari: n. 0

DELIBERA

- 1) di approvare la suindicata proposta di deliberazione, emendata con quanto proposto dall'Amministrazione comunale (all. B);
- 2) di dare atto che, a seguito dell'emendamento approvato, l'art. 4 del dispositivo deliberativo viene sostituito dal seguente:
 - 4) *di precisare, ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 14/2009, che gli interventi di cui agli artt. 2 e 3 della stessa legge regionale, relativi agli edifici o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o avente titolo, pagano il contributo di costruzione, previsto dall'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., ridotto del 60 per cento di quello previsto dalle tabelle comunali;*
- 3) di dare atto, altresì, che, a seguito dell'emendamento approvato, al 5° capoverso, 3° comma, dell'art. 2/3 dell'allegato A (Limiti e modalità applicative degli interventi previsti dalla legge regionale 8 luglio 2009, n. 14) le parole "*e trascrivere*" vengono stralciate.

Stante l'urgenza, e su proposta del Presidente, con successiva votazione in forma palese, il cui risultato accertato e proclamato come per legge è il seguente:

Presenti: n. 13

Voti favorevoli: n. 13

Voti contrari: n. 0

il presente provvedimento viene dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. n. 267/2000.

[Rientrano in aula i cons. Voltolina – Bottazzo – Fanton – Ferraresi – Pegorer. I consiglieri presenti risultano essere 18]

Limiti e modalità applicative
degli interventi previsti
dalla legge regionale 8 luglio 2009, n. 14.

PREMESSA

La Regione del Veneto ha recentemente approvato la legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 *“Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche.”*, meglio nota come *“Piano Casa”*.

Si tratta di un provvedimento legislativo che si pone l'obiettivo prioritario di promuovere il rilancio dell'attività edilizia attraverso l'ampliamento, la sostituzione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente nonché il contestuale miglioramento della qualità architettonica ed edilizia, favorendo l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabile.

La Legge, di carattere straordinario, prevale sulle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali, nonché sulle altre leggi regionali in contrasto con essa.

La nuova disciplina ha una durata limitata a due anni a partire dalla data di entrata in vigore della stessa, mentre non sono invece soggette ad alcun limite temporale di efficacia le disposizioni di cui all'art. 5 *“Interventi per favorire l'installazione di impianti solari e fotovoltaici”*, all'art. 10 *“Ristrutturazione edilizia”* (che si applicherà sino all'approvazione della nuova legge regionale sull'edilizia), e dell'art. 12, che modifica altre disposizioni regionali in materia di barriere architettoniche.

Nella definizione delle modalità di applicazione della legge regionale questo Comune dovrà svolgere un ruolo fondamentale, soprattutto per quanto concerne gli edifici residenziali non destinati a prima casa di abitazione e quelli adibiti ad uso diverso. Spetta infatti al Consiglio Com.le deliberare se o con quali ulteriori limiti e modalità applicare le nuove disposizioni, mentre trovano immediata applicazione – dall'entrata in vigore della legge regionale – le norme concernenti gli interventi relativi alla prima casa di abitazione.

La L.R. 14/2009 si articola pertanto in due parti: l'una, necessaria ed inderogabile, relativa alla prima casa di abitazione, di operatività immediata e generalizzata, l'altra flessibile ed eventuale, rimessa alle scelte di ciascun Comune e variamente modellabile entro i parametri ed i criteri fissati dalla Regione.

Con l'entrata in vigore della L.R. veneto del 09 ottobre 2009, n. 26, la quale ha modificato l'art. 5 della L.R. 14/2009, in merito agli interventi per favorire l'installazione di impianti solari e fotovoltaici e considerato che le ultime disposizioni sono in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, si ritiene che anche in tale ambito di applicazione il Comune possa intervenire con proprie modalità applicative, in ordine soprattutto alle distanze di tettoie e pensiline dai confini di proprietà.

Gli interventi di cui alla L.R. 14/2009 (si tralasciano gli interventi di cui all'art. 4 in quanto non pertinenti al territorio considerato visto che questi interessano aree e strutture collocate sul demanio marittimo a finalità turistica) godono quindi di un margine discrezionale di applicabilità da parte del Comune.

La L.R. n. 14/2009, quindi, prevede da una parte la possibilità di realizzare alcune tipologie di interventi in deroga al Piano Regolatore Comunale e, dall'altra, la possibilità in capo all'Amministrazione Comunale di disciplinare dette tipologie di intervento, mediante l'introduzione di limitazioni e modalità con ampia fascia di discrezionalità (eccezion fatta per la prima casa di abitazione).

Gli interventi previsti dalla L.R. 14/2009 e dalla L.R. 26/2009, come più volte è stato ribadito, sono realizzati in deroga alle previsioni di P.R.G. fatte salve le disposizioni statali in materia di distanze, così come previsto dal comma 8, del successivo art. 9 della stessa legge. Esse sono:

- CODICE CIVILE – art. 873 e seguenti;
- DECRETO MINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444. “*Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di istanza tra fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell’art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765*”;
- DECRETO MINISTERIALE 1 aprile 1968 “*Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all’art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765*”;
- DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche ed integrazioni “*Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada*”. – Articoli 26 e seguenti.

Pertanto, inoltre, rimangono escluse dalle deroghe sancite dalla L.R. 14/2009 e L.R. 26/2009, i contenuti ambientali e paesaggistici del Piano Ambientale del Parco Regionale dei Colli Euganei (nell’ambito del quale gli interventi vengono consentiti previa autorizzazione paesaggistica), nonché le normative prescritte dal P.U.R.T. (Piano per l’utilizzo della risorsa Termale), in quanto estranei al campo applicativo della medesima L.R. 14/2009.

Questo Comune, nell’ambito della sua discrezionalità intende porre dei limiti e determinare modalità applicative che, secondo valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico e ambientale, interessano il proprio territorio.

In primo luogo si è precisato, come del resto voluto dalla legge, che ogni intervento da eseguirsi in zone vincolate e/o protette e comunque soggette a particolari vincoli, debba essere consentito solo previa acquisizione di autorizzazioni, pareri e/o nulla-osta anche da parte di quegli Enti che tutelano le fasce di rispetto della Ferrovia e del Cimitero.

Nella particolare disciplina comunale, è stato ribadito che rimangono inalterate le normative vigenti in tema di tipologia edilizia sia in ordine alla superficie minima degli alloggi, sia in ordine al numero massimo di questi in caso di nuova costruzione e/o ristrutturazione degli edifici, confermando in questo modo gli obiettivi di questa Amministrazione Com.le in merito al non proliferare di mini alloggi che potrebbe aggravare la situazione urbanistica e sociale del territorio comunale, vista la sua vocazione turistico-termale, la quale rimane il motore trainante per lo sviluppo e il benessere della città, dei suoi abitanti e di tutti coloro che frequentano il territorio.

Con la conferma della disciplina comunale in tale campo si ritiene di preservare la qualità abitativa degli alloggi e la qualità ambientale da essa derivante, nonché evitare il congestionamento dei quartieri residenziali.

Inoltre con la conferma della disciplina comunale sulle distanze dai confini e vista che la nuova produzione edilizia possa in qualche modo alterare i rapporti tra confinanti si è

ritenuto assicurare un ordine edilizio/urbanistico evitando, pertanto, un disordinato uso del territorio. In tale prospettiva si è cercato di introdurre alcune modalità applicative della legge in ordine ai nuovi rapporti che possono sorgere tra i cittadini che abitano in condominio; in tal senso questa Amministrazione ha precisato che tali rapporti devono risultare chiari e inequivocabili nel caso si debba intervenire in fabbricati di uso comune. Un esempio è quello che per l'esecuzione degli interventi l'Amministrazione chiede accordi specifici i quali devono essere registrati e trascritti nell'interesse non solo privato ma anche pubblico. Si è cercato, quindi, di raggiungere obiettivi che evitino liti e/o ricorsi con l'Amministrazione Pubblica in merito ai futuri interventi.

Si è cercato, quindi, di dare anche quegli indirizzi di carattere pubblicistico che possono garantire una corretta esecuzione degli interventi e soprattutto che questi vengano eseguiti nell'interesse e obiettivo preminente di quello che deve essere il rilancio dell'economia quale elemento fondante della L.R. 14/2009.

Su tale prospettiva e in tale ottica questa Amm.ne ha cercato, attraverso le proprie linee guida applicative descritte nel documento allegato alla delibera, di dare attuazione alla L.R. 14/2009, consentendo interventi non solo per le residenze ma anche per tutti gli edifici produttivi, commerciali, direzionale, ecc. e soprattutto per quegli alberghieri, non prevedendo normative restrittive ma modalità di esecuzione che assicurino l'effettiva applicabilità della Legge per il rilancio dell'economia del territorio. Infatti tutte le attività produttive, commerciali, artigianali di servizio ecc., potranno utilizzare quanto concesso dalla Legge senza provocare impatti sull'ambiente e sul paesaggio.

All'aumento delle superfici e dei volumi si è cercato di dare spazio senza particolari limitazioni, se non quelle relative alle altezze, prevedendo un numero limitato di piani per tutte quelle strutture edilizie che potrebbero avere un impatto notevole se realizzate solo con i canoni previsti dalla Legge Regionale.

Si veda ad esempio la limitazione delle altezze delle strutture termali, produttive, commerciali che hanno l'obiettivo di preservare il territorio pur nella consapevolezza della necessaria applicazione della Legge Regionale.

Infine non si è tralasciato il problema derivante dalle deroghe in materia urbanistica operate dalla Regione, in merito al reperimento delle aree a parcheggio conseguente agli interventi non solo residenziali, ma soprattutto commerciali e in genere quelli a destinazione diversa da quella abitativa, intervenendo a livello comunale con la previsione che, in mancanza di reperimento di aree a parcheggio, a seguito degli interventi, queste devono essere monetizzate in maniera che il Comune possa rendere usufruibili spazi pubblici e/o realizzarle in seguito, con l'utilizzo degli introiti economici.

Il documento che si andrà ad assumere ha pertanto l'obiettivo di un effettivo rilancio dell'economia del proprio territorio, nel rispetto delle peculiarità edilizie, urbanistiche, ambientali e soprattutto con la speranza che la L.R. 14/2009 trovi la concreta attuazione che sta alla base della stessa e che tutto ciò porti ad un accrescimento dell'economia della Città di Montegrotto, attraverso non solo il rilancio dell'attività edilizia, ma anche il rilancio di tutte quelle attività connesse al termalismo e al turismo, rappresentate dalle notevoli, numerose e peculiari attività di tutto il bacino termale.

Tutto ciò esposto, questo Comune, visto l'art. 9 co. 5 della L.R. n. 14/2009 ritiene di disciplinare nel proprio territorio per gli interventi previsti dalla predetta legge e dalla L.R. 26/2009 le allegate modalità e limiti applicativi.

DISCIPLINA ATTUATIVA DELLA L.R. N. 14/2009

In aggiunta alle prescrizioni e limitazioni previste dalla L.R. n. 14/2009 e L.R. n. 26/2009 in merito all'attuazione degli interventi previsti dalle stesse leggi regionali (vengono esclusi gli interventi di cui all'art. 4 della L.R. 14/2009 in quanto non pertinenti con l'ambito territoriale di che trattasi), al fine di disciplinare in maniera organica e puntuale la nuova previsione urbanistico-edilizia, si stabilisce quanto segue, prendendo in considerazione ogni articolo della L.R. 14/2009 così come modificata dalla L.R. 26/2009, e determinando quindi quali saranno le modalità, limiti e prescrizioni da applicare agli interventi sul territorio comunale.

Art. 1- Ogni intervento previsto dalla L.R. 14/2009 da eseguirsi sugli edifici esistenti in aree vincolate, sia sotto il profilo paesaggistico, idrogeologico e nelle fasce di rispetto lungo i canali vincolati, lungo la ferrovia, vengono consentiti subordinatamente all'acquisizione dei pareri, autorizzazioni e/o nulla-osta da parte degli Enti interessati che tutelano i rispettivi vincoli.

Per gli edifici situati in fascia di rispetto cimiteriale gli interventi sono esclusi dalla L.R. 11/2009, in quanto per essi valgono le disposizioni statali in materia (Legge 166/02).

Artt. 2/3- Gli interventi di cui alla L.R. 14/2009 sono consentiti con le limitazioni e modalità applicative presenti nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.R.G. comunale vigente di cui all'art. 14, lett. L) in merito alla superficie minima degli alloggi, di cui agli articoli 19 e 20, in merito alla tipologia edilizia che disciplina il numero massimo degli alloggi consentiti.

Per la determinazione dei volumi degli edifici residenziali esistenti valgono i metodi di calcolo previsti dai Regolamenti Edilizi comunali vigenti all'epoca della costruzione e/o ricostruzione degli edifici stessi, mentre per il calcolo del volume in ampliamento consentito dalla L.R. 14/2009 valgono le modalità previste dal Regolamento Edilizio vigente.

Con riferimento all'ampliamento concesso dalla L.R. 14/2009 il termine di aderenza è da intendersi nel senso che l'ampliamento può essere realizzato anche in sopraelevazione.

Ai fini dell'applicazione degli ampliamenti consentiti dalla L.R. 14/2009, si stabilisce di seguito i limiti e le modalità applicative in ordine al parametro della superficie coperta, indicato dalla suddetta Legge Regionale per gli edifici o unità immobiliari diverse dalla residenza.

- Strutture turistiche e ricettive

La percentuale di superficie coperta prevista in ampliamento può essere utilizzata sia in aderenza che in sopraelevazione, prescrivendo che il numero dei piani agibili edificabili siano tali che l'altezza massima raggiungibile non superi quella esistente oppure quella massima consentita dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, relative alle singole Zone Territoriali Omogenee in cui si trovano gli edifici da ampliare.

- Edifici produttivi

La percentuale di superficie coperta prevista in ampliamento può essere utilizzata sia in aderenza che in sopraelevazione, consentendo la realizzazione di ulteriori due piano agibili, aventi l'altezza interna utile massima di m. 3,00. L'altezza totale del corpo di fabbrica oggetto di ampliamento non dovrà superare quella esistente o quella consentita dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente per la Zona Territoriale Omogenea interessata dall'intervento, aumentata da quella derivante dai due piani agibili sopra descritti.

- Edifici adibiti ad attività commerciale, direzionale, artigianale di servizio, attività sportive, ricreative in genere e laboratori artigianali.

Nel caso in cui le unità immobiliari corrispondenti alle attività riportate nel titolo siano integrate con altre unità e cioè ubicate in edifici esistenti a destinazione mista, oppure sviluppate in più piani agibili sovrapposti, al parametro di superficie coperta, indicato dalla Legge regionale, potrà corrispondere quello della superficie lorda di pavimento dell'attività da ampliare, prendendo come sua base di riferimento la superficie del piano agibile più esteso. L'ampliamento in percentuale di superficie lorda di pavimento, se riferita alle attività ubicate in fabbricati a destinazione mista, come sopra descritte, ovvero la superficie coperta se riferita ad attività ubicata in un corpo edilizio esistente autonomo, può essere utilizzata sia in aderenza che in sopraelevazione od occupando, laddove possibile e consentito, anche altre superfici del fabbricato principale esistente, a condizione che l'altezza massima interna utile dei locali non sia superiore a m. 3,00, e che, comunque, tali superfici vengano distribuite su un solo piano agibile se eseguite in sopraelevazione dell'edificio esistente soggetto ad ampliamento.

In merito alla realizzazione degli ampliamenti di unità immobiliari situate in condominio, i richiedenti dovranno allegare all'istanza o D.I.A. edilizia l'assenso dell'Assemblea condominiale, secondo le norme civilistiche che regolano la materia. In tutti i casi valgono le altre norme civilistiche in materia, che esulano dal controllo e competenza del Comune, precisando che per ogni intervento vengono fatti salvi i diritti dei terzi.

Nella ipotesi di case a schiera, alla istanza o D.I.A. edilizia va allegato uno specifico "Piano Guida" sottoscritto da tutti i proprietari per assicurare l'uniformità degli interventi. Al "Piano Guida" deve essere data attuazione entro i termini previsti dal provvedimento abilitativo e, comunque, non oltre tre anni dal termine di applicazione della L.R. 14/2009.

Nell'ambito di accordi privati, a mezzo di atto comunque da registrare, è consentito l'utilizzo del volume, delle superfici coperte e/o delle superfici lorde di pavimento di cui alla L.R. 14/2009, anche a favore di uno o più soggetti aventi titolo dell'edificio o unità immobiliare a condizione che l'ampliamento avvenga sull'edificio esistente (in aderenza o sopraelevazione), ovvero utilizzando un corpo edilizio contiguo insistente nella medesima area di pertinenza del fabbricato principale. In caso di ampliamento di volumi o superfici esistenti attraverso la costruzione di un nuovo e separato manufatto, anche nell'ambito degli accordi sopraccitati, tale manufatto dovrà avere il carattere pertinenziale come prescritto dalla L.R.14/2009.

Non sono ammessi crediti edilizi o concessioni di volumi e/o ampliamenti urbanistici differenti dalle sopraddette disposizioni per gli interventi consentiti dalla L.R. 14/2009.

I corpi edilizi separati aventi il carattere della accessorietà e pertinenza devono avere l'altezza massima di metri 2,40, così come definita dal regolamento edilizio Com.le.

Art. 4- Non interessa il territorio considerato.

Art. 5- Le pensiline e le tettoie devono comunque rispettare la distanza minima dai confini di proprietà di m. 1,50 o, per distanze inferiori, con l'assenso del confinante;

Art. 6- Si condividono le disposizioni senza altre prescrizioni e/o limitazioni, salvo l'ulteriore documentazione da allegare e citata negli articoli in argomento.

Art. 7- si condivide il contenuto senza ulteriori incentivazioni con la riserva di adottare un successivo eventuale provvedimento che fissi i criteri e requisiti dei maggiori interventi incentivabili.

Art. 8- Ci si attiene a quanto previsto dalla normativa della L.R. n. 14/2009.

Art. 9- Nel caso in cui le opere di urbanizzazione primaria siano inesistenti ovvero nel caso in cui siano inadeguate per effetto degli interventi previsti dalla L.R. n. 14/2009, il richiedente deve allegare all'istanza o alla DIA edilizia apposito "Atto d'Obbligo" con l'impegno di eseguire e/o adeguare le suddette opere, nei modi e termini previsti dalla normativa vigente in materia. La quantità di aree a parcheggio necessarie agli interventi ammessi dalla L.R. 14/2009, se non possono essere reperite dovranno essere monetizzate secondo le modalità previste dai provvedimenti comunali esistenti in materia di monetizzazione dei parcheggi. La presente disposizione non vale per i volumi e le superfici dei fabbricati esistenti.

Oltre alle disposizioni fatte salve in materia di distanze previste dalla normativa statale, per gli interventi previsti dalla L.R. n. 14/2009, sono anche fatte salve le disposizioni prescritte dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Com.le vigente nelle singole Zone Territoriali, in ordine alla distanza dai confini di proprietà.

In caso di accordo tra le parti è possibile edificare sul confine di proprietà o, nel rispetto degli artt. 873 e seguenti del Codice Civile, ridurre la distanza dai confini a condizione che vengano rispettati i rimanenti limiti di distanza tra le costruzioni.

Per gli interventi da eseguirsi sugli edifici in zona agricola l'eventuale aumento del numero degli alloggi dovrà essere strettamente legato alle esigenze abitative dei familiari dell'avente titolo residenti con lo stesso, oppure, se non residenti, si devono impegnare a stabilire la propria residenza nell'alloggio e a mantenerla per almeno 2 (due) anni attraverso un atto unilaterale d'obbligo da prodursi prima del rilascio del Permesso di Costruire oppure all'atto di presentazione della D.I.A..

Con riferimento all'art. 8 della L.R. 09/10/2009, n. 26, la quale ha modificato la L.R. 14/2009, si ritiene di precisare che l'avente titolo ovvero i suoi familiari, nel o nelle unità immobiliari oggetto di intervento, devono impegnarsi a mezzo di atto d'obbligo a stabilire la propria residenza e a mantenerla per almeno ventiquattro mesi. Ciò vale anche nel caso in cui i soggetti di cui sopra abbiano già la residenza nelle unità residenziali assoggettate agli interventi di cui agli articoli 2 e 3 della medesima L.R. 14/2009.