



COMUNE DI SAN PIETRO VIMINARIO

Provincia di Padova

COPIA

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 30-11-11

Sessione Straordinaria di Prima convocazione seduta Pubblica

Oggetto: "Piano Casa" L.R. 8/7/2011 N.13 di proroga, modifica ed integr. della L.R. 8/7/2009 N. 14. Adempimenti di competenza comunale ai sensi dell'art. 6, comma 1, ed art. 8, comma 4 - L.R. N. 13/2011.

L'anno **duemilaundici** il giorno **trenta** del mese di **novembre** alle ore **21:00** nella residenza Municipale si è riunito il Consiglio Comunale

Alla trattazione dell'argomento sono presenti (P) e assenti (A) i Signori:

FORTIN STEFANO	P	MINOTTO ORNELLA	P
CURZIO FEDERICO	P	BIZZARO LUCA	P
BOLZONARO ENRICO	P	BAGATELLA LORI	P
PERAZZOLO MAURIZIO	P	COSTA FRANCESCA	A
SADOCCO ARTURO	P	MARCATO SANDRINA	P
ZANETTI FABIO	P	TREVISANI ANDREA	P
RIZZATO ROSSANO	P		

Presenti 12, Assenti 1

Assiste alla seduta il Sig. **TORRE CHIARA** SEGRETARIO COMUNALE del Comune.

Il Signor **FORTIN STEFANO** in qualità di **SINDACO** assume la presidenza e riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta e designa a scrutatori i Consiglieri:

RIZZATO ROSSANO
MINOTTO ORNELLA
MARCATO SANDRINA

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
F.to **FORTIN STEFANO**

Il Segretario Comunale
F.to **TORRE CHIARA**

REFERTO DI PUBBLICAZIONE
(art. 124, c. 1, D.Lgs. 267/2000 e art. 32, c. 5, L. 69/2009)

N. 495 Reg. Pubbl.

Certifico io sottoscritto Segretario Comunale che copia della presente delibera viene pubblicata all'Albo Pretorio on-line di questo Comune il
12-12-2011

e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi

Addì 12-12-2011

Il Segretario Comunale
F.to **TORRE CHIARA**

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ
(art. 134, c. 3, D.Lgs. 267/2000)

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio on-line senza riportare, nei primi dieci giorni di pubblicazione, denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è divenuta ESECUTIVA il

Addì 28-12-2011

Il Segretario Comunale
F.to **TORRE CHIARA**

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE AD USO AMMINISTRATIVO

Addì 12-12-2011

Il Segretario Comunale
TORRE CHIARA

Oggetto: "Piano Casa" L.R. 8/7/2011 N.13 di proroga, modifica ed integr. della L.R. 8/7/2009 N. 14. Adempimenti di competenza comunale ai sensi dell'art. 6, comma 1, ed art. 8, comma 4 - L.R. N. 13/2011.
--

Il Sindaco-Presidente cede la parola all'Assessore Curzio che illustra l'argomento in discussione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

- VISTA la Legge Regionale 8 luglio 2009 n. 14 e succ. mod. "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla L.R. 12.7.2007 n. 16 in materia di barriere architettoniche";
- VISTA la Legge Regionale 8.7.2011 n. 13 "Modifiche alla 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 L.R. 12.7.2007 n. 16 in materia di barriere architettoniche" e successive modificazioni, alla legge regionale 23 aprile 2004 n. 11 "norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e successive modificazioni e disposizioni in materia di autorizzazioni di impianti solari e fotovoltaici";
- CONSIDERATO che lo scopo della Legge n. 14/2009 e succ. mod. è consentire un adeguato rilancio dell'attività edilizia, nel rispetto dell'ambiente e del tessuto urbanistico esistente ed una sostituzione rapida del patrimonio edilizio fatiscente, obsoleto e non rispondente alla nuova situazione tecnologica ed energetica, con contestuale protezione dei beni storici, culturali e paesaggistici;
- ATTESO che questa normativa come da ultimo modificata con la L.R. n. 13/2011, persegue tali finalità attraverso i seguenti interventi edilizi:
 - possibilità di ampliamento degli edifici esistenti nel limite del 20% del volume se destinati ad uso residenziale e del 20% della superficie coperta se adibiti ad uso diverso, con possibilità di incrementare tali percentuali di un ulteriore 10% qualora si utilizzino fonti di energia rinnovabile con potenza non inferiore a 3 Kw, anche se già installati, oltre ad un ulteriore innalzamento della percentuale del 15% per gli edifici residenziali secondo le modalità stabilite dall'art. 2, comma 5 bis, introdotto dalla L.R. n. 13/2011 (art. 2);
 - possibilità di demolizione e ricostruzione anche parziale con aumento di cubatura degli edifici realizzati anteriormente al 1989, che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi,

architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza; l'aumento è consentito fino al 40% del volume demolito per gli edifici residenziali e fino al 40% della superficie coperta demolita esistente per quelli ad uso non residenziale (percentuali aumentabili fino al 50% qualora l'intervento riguardi la ristrutturazione planivolumetrica degli edifici da sottoporre a Piano Urbanistico Attuativo), purché gli edifici stessi siano ubicati in zona territoriale propria e solo qualora per la ricostruzione vengano utilizzate tecniche di edilizia sostenibile o che prevedano l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (art. 3);

- interventi per favorire la riqualificazione degli insediamenti turistici e ricettivi (art. 4);

- interventi per favorire l'installazione di altri sistemi di captazione della radiazione solare e di impianti solari o fotovoltaici (art. 5);

- RILEVATO che la L.R. n. 13/2011 introduce, inoltre, le seguenti novità:

a) possibile utilizzo, ai fini dell'ampliamento dei sottotetti esistenti al 31.5.2011;

b) ulteriori riduzioni del contributo di costruzione per gli interventi realizzati su edifici destinati ad abitazioni;

c) possibilità di intervento anche all'interno dei centri storici, compatibilmente con i piani urbanistici e le norme di tutela degli edifici;

d) possibilità di modificare, a specifiche condizioni, la destinazione d'uso degli edifici in zona impropria;

e) chiarimento sul concetto di prima casa di abitazione;

- PRESO ATTO che la L.R. n. 13/2011 prevede che dalla data del 9 luglio 2011 le deliberazioni comunali adottate ai sensi dell'art. 9, V comma, L.R. n. 14/2009 non trovano più applicazione;

- CONSIDERATO che i Comuni, ai sensi dell'art.6, I comma, L.R. n. 13/2011 possono deliberare, entro il 30 novembre 2011, se e con quali modalità consentire gli interventi edilizi ricadenti all'interno dei centri storici ai sensi dell'art. 2 D.M. 2.4.1968 n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i 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 legge 6 agosto 1967, n. 765" con riferimento agli edifici privi di grado di protezione, ovvero con grado di protezione di demolizione e ricostruzione, di

ristrutturazione o sostituzione edilizia, di ricomposizione volumetrica o urbanistica, anche se soggetti a piano urbanistico attuativo;

- VERIFICATO che il Comune, ai sensi dell'art. 8, IV comma, L.R. n. 13/2011 ha altresì la facoltà di deliberare, entro il 30 novembre 2011, sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, se e con quali eventuali limiti e modalità applicare la normativa di cui agli articoli 2 e 3 L.R. n. 14/2009 e succ. mod. con riferimento a:

a) edifici residenziali non destinati a prima casa di abitazione, così come definita dall'articolo 8 della L.R. 9.10.2009 n. 26, come modificato dalla L.R. n. 13/2011;

b) strutture ricettive di cui agli articoli 22 e 25 della L.R. 4.11.2002 n. 33

c) edifici produttivi;

d) edifici commerciali-direzionali;

- RICHIAMATO l'articolo 8, quinto comma, L.R. n. 13/2011 secondo cui *“Decorso inutilmente il termine di cui al comma 4 (n.d.r. 30 novembre 2011), gli articoli 2 e 3 della legge regionale 8 luglio 2009 n. 14, come modificati dalla presente legge, trovano integrale applicazione”*;

- VALUTATO che i limiti e le modalità applicative degli interventi previsti dagli articoli 2 e 3 L.R. n. 14/2009, così come disciplinati con Deliberazione del Consiglio comunale n. 41 del 28.10.2009, possono essere ritenuti coerenti con il contesto territoriale e riconfermati anche in relazione alle modifiche introdotte dalla L.R. n. 13/2011, fatti salvi gli incrementi, gli sconti e le agevolazioni di autonoma applicazione;

- TENUTO CONTO delle aspettative dei residenti nel Comune di San Pietro Viminario e delle imprese operanti nel settore edilizio e della necessità di dare agli stessi opportunità di intervento;

- RITENUTO, pertanto, di recepire le possibilità offerte dalla suddetta normativa, al fine di sostenere il settore edilizio attraverso interventi di valorizzazione e rivitalizzazione del patrimonio edilizio esistente, nonché per promuovere l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili e l'applicazione di tecniche di edilizia sostenibile;

- CONSIDERATO, peraltro, che la Pubblica Amministrazione, nel favorire gli interessi dei cittadini, deve evitare il formarsi di situazioni giuridicamente non tutelate nei rapporti intersoggettivi con gli stessi;

- VISTA la circolare regionale approvata con Deliberazione della Giunta Regionale del 9.11.2011 (in fase di pubblicazione) contenente note esplicative sulla L.R. n. 14/2009 come modificata dalla L.R. n. 13/2011;

- RILEVATA la necessità al fine di rendere chiara ed univoca l'applicazione della normativa in esame su tutto il territorio comunale, e richiamate le esclusioni contemplate dall'art. 9, I comma, lett. a), b), c), d) f) e g) L.R. n. 14/2009 e succ. mod., formulare le seguenti precisazioni:

1) gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 L.R. n. 14/2009 e succ. mod. non trovano applicazione per le unità immobiliari facenti parte di un condominio;

2) in caso di edifici a schiera ovvero laddove la tipologia edilizia sia connotata da una serialità e in caso di intervento su edificio costituito da più unità abitative (bifamiliare, porzione di trifamiliare, di quadrifamiliare, ecc.), le modalità di attuazione dell'ampliamento deve essere tale da non compromettere l'unitarietà del disegno complessivo dell'edificio;

3) la realizzazione dell'ampliamento attraverso la costruzione di un corpo edilizio separato è ammessa solo nei casi in cui non risulti possibile l'ampliamento in aderenza/in continuità con il corpo di fabbrica esistente (anche in senso verticale) oppure nei casi in cui l'ampliamento in aderenza comprometta l'armonia estetica dell'edificio originario; in ogni caso, per poter ammettere l'ampliamento staccato dovrà dimostrarsi l'effettiva impossibilità di ampliare in aderenza con presentazione di specifica documentazione che attesti e dimostri la predetta impossibilità sia in senso planimetrico che verticalmente; in ipotesi di "compromissione estetica del fabbricato esistente" quest'ultima dovrà essere dimostrata mediante predisposizione di idonea documentazione atta a verificare puntualmente la soluzione progettuale adottata;

4) nel centro storico siccome delimitato ed individuato dal vigente P.R.G. gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 della L.R. n. 14/2009 e succ. mod. trovano applicazione per gli edifici sia a destinazione residenziale che a destinazione diversa dalla residenziale a condizione che il tipo di intervento sia ammesso dal grado di tutela previsto dal piano regolatore a prescindere dalla redazione del piano attuativo se previsto; gli interventi saranno altresì ammessi per gli edifici esistenti e legittimi posti all'interno del centro storico che non siano oggetto di alcun grado di tutela. In ogni caso le altezze massime degli edifici trasformati o ampliati non potranno superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico (art. 8 D.M. 1444/1968);

5) per le attività produttive ubicate in zona impropria ed individuate nello strumento urbanistico comunale come “attività da confermare” (edifici schedati ex L.R. n. 11/87) è ammesso esclusivamente l’ampliamento ai sensi dell’art. 2 L.R. n. 14/2009 e succ. mod., mentre sono escluse dall’ambito di operatività della L.R. n. 14/2009 e succ. mod. le attività produttive ubicate in zona impropria e classificate come attività da bloccare o trasferire;

6) al fine di tutelare l’interesse pubblico ad un ordinato assetto del territorio comunale e l’adeguata dotazione di standard, tutti gli interventi derivanti dall’applicazione della L.R. .n. 14/2009 e succ. mod. **devono rispettare la disciplina dettata dalla N.T.A. del P.R.G. proprie di ciascuna Z.T.O. e dalle N.T.A. degli strumenti urbanistici attuativi approvati e non, nonché la disciplina contenuta nel vigente Regolamento edilizio, con riferimento alle distanze dai confini, alle distanze tra i fabbricati, alle distanze dalle strade, all’altezza massima dell’edificio e al dimensionamento degli standard;**

7) la richiesta di intervento ai sensi della L.R. n. 14/2009 e succ. mod. dovrà essere corredata di specifica documentazione riguardante le opere di urbanizzazione primaria esistenti e qualora, se ne accerti l’insufficienza rispetto al carico urbanistico conseguente all’intervento, quest’ultimo deve ritenersi subordinato all’adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria ed, ove non possibile, alla loro monetizzazione;

VISTO l’emendamento presentato in data odierna, allegato sub A), e ritenuto di sottoporlo a votazione;

VISTI gli allegati pareri, espressi ai sensi dell’art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

Con voti unanimi favorevoli, legalmente resi dai n. 12 Consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

di approvare l’emendamento allegato sub A) al presente atto;

successivamente

Con voti unanimi favorevoli, legalmente resi dai n. 12 Consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

di approvare le seguenti modalità applicative degli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 L.R. 8.7.2009 n. 14 come modificata dalla L.R. 8.7.2011 n. 13, e precisamente:

1) gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 L.R. n. 14/2009 e succ. mod. non trovano applicazione per le unità immobiliari facenti parte di un condominio, salve l’eventuale utilizzo dei sottotetti per cui

vale quanto indicato dall'art. 2, comma 3 della L.R. nr. 14/2009 così come modificate ed integrata dalla L.R. nr. 13/2011;

2) in caso di edifici a schiera ovvero laddove la tipologia edilizia sia connotata da una serialità e in caso di intervento su edificio costituito da più unità abitative (bifamiliare, porzione di trifamiliare, di quadrifamiliare, ecc.), le modalità di attuazione dell'ampliamento deve essere tale da non compromettere l'unitarietà del disegno complessivo dell'edificio;

3) la realizzazione dell'ampliamento attraverso la costruzione di un corpo edilizio separato è ammessa solo nei casi in cui non risulti possibile l'ampliamento in aderenza/in continuità con il corpo di fabbrica esistente (anche in senso verticale) oppure nei casi in cui l'ampliamento in aderenza comprometta l'armonia estetica dell'edificio originario; in ogni caso, per poter ammettere l'ampliamento staccato dovrà dimostrarsi l'effettiva impossibilità di ampliare in aderenza con presentazione di specifica documentazione che attesti e dimostri la predetta impossibilità sia in senso planimetrico che verticalmente; in ipotesi di "compromissione estetica del fabbricato esistente" quest'ultima dovrà essere dimostrata mediante predisposizione di idonea documentazione atta a verificare puntualmente la soluzione progettuale adottata;

4) nel centro storico siccome delimitato ed individuato dal vigente P.R.G. gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 della L.R. n. 14/2009 e succ. mod. trovano applicazione per gli edifici esistenti e legittimi, sia a destinazione residenziale che a destinazione diversa dalla residenziale a condizione che il tipo di intervento sia ammesso dal grado di tutela previsto dal piano regolatore a prescindere dalla redazione del piano attuativo se previsto;

In ogni caso le altezze massime degli edifici trasformati o ampliati non potranno superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico (art. 8 D.M. 1444/1968);

5) per le attività produttive ubicate in zona impropria ed individuate nello strumento urbanistico comunale come "attività da confermare" (edifici schedati ex L.R. n. 11/87) è ammesso esclusivamente l'ampliamento ai sensi dell'art. 2 L.R. n. 14/2009 e succ. mod., mentre sono escluse dall'ambito di operatività della L.R. n. 14/2009 e succ. mod. le altre attività produttive ubicate in zona impropria;

6) al fine di tutelare l'interesse pubblico ad un ordinato assetto del territorio comunale e l'adeguata dotazione di standard, tutti gli interventi derivanti dall'applicazione della L.R. n. 14/2009 e succ. mod. , ad accezione della prima casa di abitazione, così come definita dall'art. 8 della L.R. 9 ottobre

2009, nr. 26, come modificata dalla L.R. 13 del 8 luglio 2011, devono rispettare la disciplina dettata dalla N.T.A. del P.R.G. proprie di ciascuna Z.T.O. e dalle N.T.A. degli strumenti urbanistici attuativi approvati, nonché la disciplina contenuta nel vigente Regolamento edilizio, con particolare riferimento alle distanze dai confini, alle distanze tra i fabbricati, alle distanze dalle strade, all'altezza massima dell'edificio e al dimensionamento degli standard;

7) la richiesta di intervento ai sensi della L.R. n. 14/2009 e succ. mod. dovrà essere corredata di specifica documentazione riguardante le opere di urbanizzazione primaria esistenti e qualora, se ne accerti l'insufficienza rispetto al carico urbanistico conseguente all'intervento, quest'ultimo deve ritenersi subordinato all'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria ed, ove non possibile, alla loro monetizzazione.

Infine, con successiva, separata ed unanime votazione, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000.

La seduta viene tolta alle ore 21,55.