



COMUNE DI BREDA DI PIAVE

Provincia di Treviso

Verbale di deliberazione di Consiglio Comunale

Deliberazione N. 53

in data 28.10.2009

Adunanza _____ ordinaria di prima convocazione – seduta pubblica

OGGETTO

L.R. 08/07/2009 n. 14 "Piano Casa". Limiti e modalità applicative.

L'anno **duemilanove** addì **ventotto** del mese di **ottobre** alle ore **20.30** nella struttura della sede sala delle adunanze si è riunito il Consiglio Comunale, con avvisi spediti nei modi e termini di legge. Eseguito l'appello risultano:

	Presenti	Assenti		Presenti	Assenti
Da Ros Raffaella - Sindaco	1				
Bassi Luigi	2		Vanzella Fabrizio	9	
Benedos Flores	3		Baccichetto Paolo	10	
Grespan Valentino	4		Lessio Irene	11	
Mosole Cristiano	5		De Biasi Graziano		2
Tuon Walter	6		Rossetto Moreno	12	
Fornasier Stefano	7		Fornasier Anita	13	
Mestriner Jessica		1	Bin Ivano	14	
Cattarin Francesca	8		Bin Roberto	15	

Partecipa alla seduta il Sig. **Ferrari dr. Giorgio** Segretario comunale.

La Sig.ra **Da Ros Raffaella** nella sua qualità di **Sindaco** assume la presidenza, constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e passa a trattare l'argomento in oggetto indicato.

Sono nominati scrutatori i Sigg.: Cattarin – Vanzella – Bin Roberto

Entrano i consiglieri Mestriner Jessica e De Biasi Graziano, portando il numero dei presenti a 17.

Il Sindaco introduce l'argomento precisando che è presente in sala l'arch. Barbon Lorenzo responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale che può essere di aiuto e che ringrazia per la disponibilità.

Sottolinea che l'argomento è stato visto con i capigruppo consiliari e con alcuni consiglieri di maggioranza e di minoranza; ritiene opportuno fare delle considerazioni preliminari rispetto alla legge 14/09. Evidenzia come si tratti di una legge che ha come scopo il sostegno economico al settore edilizio che oggi, a causa della negativa congiuntura economica, si trova in grave crisi. Afferma quindi che il "piano casa", così come concepito, si pone in antitesi al concetto di pianificazione urbanistica. Ritiene che pianificare significhi valutare e rilevare le necessità di un territorio e quindi prevedere un corretto sviluppo urbanistico misurato e calibrato alle esigenze di una comunità. Inoltre afferma che tale norma, pubblicizzata come legge che dà la possibilità ai comuni di fare delle "importanti scelte", in realtà lascia ben poche possibilità di intervento: infatti fin dalla sua entrata in vigore è già applicabile per la prima casa di abitazione (la maggior parte delle residenze del nostro comune) mentre si possono fare dei minimi ragionamenti solo per le seconde case e per le attività produttive/commerciali/direzionali.

Infine la norma stessa individua gli ambiti in cui non è contemplata la sua applicazione sia per le prime che per le seconde case e per le attività produttive/commerciali/direzionali (centri storici, ambiti soggetti a vincolo ambientale, fabbricati soggetti a vincolo architettonico e culturale, etc.).

La scelta fatta con il documento proposto al Consiglio Comunale e che ha trovato, in linea generale, un'intesa con diversi Sindaci contermini al nostro Comune, è stata quella di non dare applicazione "tal quale" alla legge, ma, anche in previsione della stesura del PAT (che prevede una relazione diretta con il territorio), di prevedere delle restrizioni.

Ribadisce che ci si trova ad agire con una norma che di urbanistico ha ben poco ed auspica, pur con forti perplessità (visto anche il periodo di applicazione limitato - due anni) che l'obiettivo che la legge si pone, e cioè una ripresa economica anche attraverso il comparto edilizio, venga raggiunto.

Riassume brevemente la proposta, nelle sue parti più salienti:

- per le prime case è possibile applicare tutto ciò che la norma prevede;
- per le seconde case la norma è applicabile solo ed esclusivamente con quanto previsto dall'art. 3 (demolizione e ricostruzione di vecchi fabbricati ante 1989 per ottenere una riqualificazione del patrimonio edilizio);
- per le zone industriali, commerciali e direzionali, la norma non è applicabile;
- per gli ambiti PIRUEA la norma non è applicabile;
- è possibile intervenire anche nei fabbricati situati nei centri storici con grado di protezione 2 e non inseriti all'interno di specifiche UMI, solo ed esclusivamente con l'applicazione dell'art. 3 per le prime e seconde case (demolizione e ricostruzione di vecchi fabbricati ante 1989).

Afferma inoltre che, anche se non previsto dalla Legge 14/09, sono stati inseriti i vincoli relativi alle distanze dai confini, all'obbligo del rispetto degli standard urbanistici e, su richiesta anche di alcuni consiglieri di minoranza, alla possibilità di concedere deroghe rispetto l'altezza, demandando al tecnico comunale la valutazione dell'intervento al fine di non compromettere il decoro edilizio ed urbanistico rispetto al contesto.

Infine evidenzia che la norma prevede di istituire un registro su cui annotare tutti gli interventi al fine di evitare speculazioni e verificare la corretta applicazione della legge, in quanto l'ampliamento è concesso per una sola volta.

Il consigliere di minoranza Rossetto Moreno fa presente che alcuni problemi sono stati visti nella riunione dei capigruppo e dà atto che, alcune modifiche, si trovano nella bozza di regolamento presentato per l'approvazione. Concorda con l'introduzione del paragrafo relativo al rispetto degli standard urbanistici, delle distanze dal confine e della deroga all'altezza in quanto ritiene opportuno dare la possibilità, qualora non fosse possibile uno sviluppo in orizzontale della cubatura, di svilupparla in verticale.

A suo avviso però rimane un problema di particolare rilievo nella proposta, in quanto ritiene necessario esplicitare concretamente i parametri per la deroga all'altezza dei fabbricati, altrimenti il tecnico comunale, così come formulata la proposta, potrebbe trovare delle difficoltà per una valutazione oggettiva degli interventi proposti. Ravvisa la necessità quindi di inserire dei

parametri ben definiti per non lasciare la valutazione alla discrezionalità del tecnico stesso. Afferma che inserire una misura non è sbagliato.

Quindi, considerando quanto prevede il P.R.G. vigente, fa una proposta concreta:

- di prevedere il terzo piano per tutte le zone del territorio (già è possibile realizzarlo in zona B e C1 e nei centri storici vi sono fabbricati a 3 piani; inoltre in zona agricola esistono numerosi fabbricati a tre piani);
- di stabilire che la legge 14/09 è applicabile anche per le zone commerciali e direzionali, ad eccezione delle realtà esistenti in zona impropria;
- di inserire alla fine del Regolamento un nuovo articolo contenente una disposizione che preveda la possibilità del Consiglio Comunale di modificare il Regolamento stesso a fronte di particolari richieste e/o necessità che non siano contemplate dal presente regolamento (propone di riportare il punto 2 del dispositivo del deliberato).

Quindi dà lettura, a nome del gruppo consiliare Forza Breda, della proposta come da allegato sub A, da ritenersi emendamento al deliberato in discussione.

Il Sindaco chiede al Consigliere Rossetto circa l'opportunità di concedere il 3^a piano nelle zone C2, visto che ad oggi sono previsti 7 metri massimo, contro i 9,5 proposti. Afferma che concedere tale possibilità potrebbe essere in disarmonia con il contesto dal punto di vista edilizio/urbanistico, manifesta la sua preoccupazione nel far venir meno un certo equilibrio architettonico e costruttivo della zona.

Anche per i fabbricati in zona agricola potrebbe verificarsi la stessa situazione, nel senso che se viene stabilita una misura massima di sviluppo in altezza ed in zona agricola un fabbricato esistente fosse più alto dei 9,5 metri proposti, il proprietario potrebbe non ritenere utile la norma approvata, affermando che ciò avvalorava la proposta fatta in quanto si lascia la valutazione e la discrezionalità al tecnico, pur con la consapevolezza che in taluni casi alcune scelte possono essere considerate non oggettive.

Il consigliere Rossetto precisa che è vero che per le zone C2 l'altezza è 7,00 metri; mentre i 9,5 metri sono previsti per le zone C1 e B. Dal suo punto di vista il problema è non creare disparità di trattamento tra i cittadini e quindi non si può concedere ad uno di alzarsi e ad altri no. A suo avviso raggiungere il terzo piano si può fare anche mantenendo una certa valenza architettonica. Ribadisce la possibilità di realizzare i 9,5 metri in zona E2.

Il Sindaco precisa che con la norma proposta non si vuole limitare il cittadino, ma anzi, si vuole dare maggiore flessibilità operativa. Propone un esempio: se il terzo piano di un fabbricato in zona agricola è di 10,5 metri e l'intervento proposto è quello di raggiungere il terzo piano con la misura esistente, cosa si fa? Non è concedibile in quanto abbiamo previsto i 9,5 metri tassativi.

Il consigliere Rossetto ribadisce la necessità di regole chiare; ribadisce che a suo avviso, così come proposta, la norma sulle altezze non è chiara.

Il Sindaco non nega che la cosa per l'ufficio tecnico può essere di non facile gestione. Afferma che in casi particolari, per meglio agevolare i cittadini, sarà necessario che questi concordino con il tecnico l'intervento da eseguire. Dal suo punto di vista anche i 9,5 metri potrebbero essere una discriminante.

Il consigliere Rossetto ribadisce la sua posizione e propone paletti certi per le altezze.

Il consigliere di minoranza Bin Ivano precisa che alle 22,00 dovrà lasciare la seduta consiliare per un impegno precedentemente assunto e del quale il Sindaco è stato informato. Esprime la propria posizione affermando che dà il proprio voto favorevole al Regolamento se si trova un accordo anche sui punti espressi dalla minoranza: innanzitutto chiede certezza sul stabilire l'altezza massima, compreso per le zone agricole per le quali è d'accordo sulla previsione del terzo piano; ribadisce la necessità di rispettare, con l'intervento proposto, la tipologia edilizia esistente nel contesto.

Afferma inoltre che anche la proposta della maggioranza sulle altezze è comunque condivisibile. Infine trova necessario prestare attenzione anche alle attività commerciali e direzionali, se inserite in zona propria, proponendo di accogliere la proposta fatta con l'emendamento del consigliere Rossetto.

Il consigliere di minoranza De Biasi Graziano precisa che bisogna vedere come ci si pone avanti questa legge che è economica e che parte da una situazione di crisi. L'obiettivo che si pone è essenzialmente quello di stimolare il settore edilizio. Questa legge non è fatta per sanare gli abusi ma per avviare l'economia; per questo è inutile soffermarsi sui dettagli tecnici. Il consigliere Rossetto ha avanzato dubbi che già erano emersi nella riunione dei capigruppo. È preoccupato dell'assetto del territorio comunale, ma la legge riguarda un aspetto economico. Abbiamo il dovere di applicare questa legge che è a tempo e che cerca di rimettere in moto l'economia. Dobbiamo mettere da parte alcuni interessi per privilegiarne altri più generali. Bisogna anche capire quale sarà la domanda dei cittadini. È una legge che ha anche aspetti positivi e va vista nell'ottica della famiglia che è diventata un ammortizzatore sociale.

Per quanto riguarda il regolamento ribadisce la necessità di prevedere dei paletti certi; vi è un emendamento: troviamo un accordo.

Ricorda che nelle grandi scelte la minoranza ha sempre apportato il proprio contributo; queste questioni sono patrimonio di tutti ed è bene raggiungere l'unanimità.

Il Sindaco propone di sospendere il Consiglio per 5 minuti. Prima di porre in votazione la sospensione riguardo alle ultime osservazioni fatte dal consigliere De Biasi, concorda sul fatto che questa non è una scelta urbanistica, ma bensì è stata concepita come scelta politica/partitica prima ancora che economica. Quindi, dal suo punto di vista, ritiene che il Consiglio Comunale ha l'obbligo di fare valutazioni e se necessario dire anche no, soprattutto quando si vuole vendere un "prodotto" per ciò che non è. Da tempo si sta parlando di "federalismo" o, come spesso si dice, "di essere paroni a casa nostra"; onestamente non gli sembra che questa legge permetta di andare verso questa direzione.

Infine afferma: "Che pianificazione si può fare se sono già state emanate circolari interpretative e deliberazioni di Giunta Regionale per precisare alcuni aspetti della legge a tutt'oggi ancora poco chiari?"

Il consigliere Bin Ivano, visto che oramai sono le 22.00 e che non riuscirà a votare, precisa che è d'accordo sull'iniziativa regionale; si augura che l'ufficio tecnico non sia in difficoltà e si chiede come verranno rispettate le tipologie. Detto questo, visto che è una legge economica, è d'accordo sul regolamento proposto e chiede di tenere in evidenza la proposta della minoranza. E' disponibile a dare il proprio contributo per proseguire.

Con voti tutti favorevoli espressi per alzata di mano, il Consiglio Comunale è sospeso alle ore 22,00.

Esce dall'aula il consigliere Bin Ivano.

La seduta riprende alle ore 22,20.

Risultano presenti n. 16 consiglieri.

Il Sindaco propone le seguenti modifiche ed aggiunte al regolamento:

– Art. 2, comma 8:

"Di consentire limitate deroghe rispetto alle disposizioni del P.R.G. vigente in materia di altezza degli edifici come di seguito specificate:

- *Per le Z.T.O. B-C1-E4 si prevede la possibilità di sopraelevare l'edificio esistente, o di progetto, di un solo piano, con altezza massima di 3 metri, con massimo di 3 piani compresi quelli esistenti;*
- *Per le Z.T.O. E2-E3 si prevede la possibilità di sopraelevare l'edificio esistente, o di progetto, di un solo piano, con altezza massima di 3 metri o quella maggiore necessaria, con massimo di 3 piani compresi quelli esistenti;*
- *L'altezza non è derogabile per le Z.T.O. C2.*

– Art. 9, dopo la lettera (g), aggiungere il seguente comma:

"Per gli interventi di cui alle lettere c), d), e) ed f) del presente articolo si da atto che esiste lo strumento dello sportello unico per le attività produttive, previsto dal D.P.R. n. 447/1998 e dalla L.R. n. 11/2004 art. 48 comma 7 bis 2, che consente di esaminare ed

eventualmente soddisfare le richieste di ampliamento delle aziende produttive (industriali-artigiane-commerciali-turistiche-alberghiere).

– Art. 9, comma 5:

"Di consentire limitate deroghe rispetto alle disposizioni del P.R.G. vigente in materia di altezza degli edifici come di seguito specificate:

- *Per le Z.T.O. B-C1-E4 si prevede la possibilità di sopraelevare l'edificio esistente, o di progetto, di un solo piano, con altezza massima di 3 metri, con massimo di 3 piani compresi quelli esistenti;*
- *Per le Z.T.O. E2-E3 si prevede la possibilità di sopraelevare l'edificio esistente, o di progetto, di un solo piano, con altezza massima di 3 metri o quella maggiore necessaria, con massimo di 3 piani compresi quelli esistenti;*
- *L'altezza non è derogabile per le Z.T.O. C2.*

"ART. 14 Disposizioni finali

Il Consiglio Comunale può ulteriormente puntualizzare e precisare aspetti di carattere particolare sul tema in argomento, entro i due anni previsti dalla legge, nei seguenti casi:

- *in presenza di tematiche e questioni non evidenziate al momento dell'approvazione del presente regolamento e succedutesi nel tempo;*
- *nel caso in cui la Regione Veneto detti ulteriori specifiche e indirizzi in merito a casi particolari o a quesiti particolari, ad oggi non precisati, da riportare sul regolamento;*
- *in presenza di istanze presentate dai privati che riguardano aspetti e tematiche non previste in questo momento e non contemplate dal regolamento, che possono essere presi in considerazione;*
- *in caso di errori o imprecisioni riscontrate nel regolamento sopracitato, per cui si rende necessario apportare le dovute correzioni.*

Resta inteso che vanno rispettati gli effetti prodotti dalla deliberazione di approvazione del presente regolamento (D.C.C. n. 53 del 28/10/2009), assunta entro il 30-10-2009, onde evitare disparità di trattamento o decadenza di diritti e aspettative acquisite."

Il consigliere De Biasi dichiara voto favorevole; si è raggiunto un buon risultato con il contributo di tutti.

Il consigliere di maggioranza Fornasier Stefano dichiara la sua soddisfazione per il risultato ottenuto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- La Regione Veneto, per promuovere il rilancio dell'attività edilizia e favorire l'utilizzo di tecniche sostenibili e fonti di energia rinnovabile, quindi con finalità di carattere economico, sociale ed ambientale, ha promulgato, l'8.7.2009, la Legge Regionale 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".
- In sintesi la Legge prevede le seguenti fattispecie di intervento:
 1. Ampliamento (Art. 2) fino al 20% del volume degli edifici ad uso residenziale e del 20% della superficie coperta se ad altro uso, elevabili di un ulteriore 10% qualora si utilizzino fonti di energia rinnovabile per almeno 3 Kwh di potenza (anche già installati). Tale norma riguarda gli edifici esistenti o che siano oggetto di richiesta di titolo abilitativo depositata entro il 31.3.2009. L'ampliamento può essere realizzato in contiguità all'edificio esistente o eventualmente in corpo separato accessorio e pertinenziale (Art. 2.2);
 2. Demolizione e ricostruzione con ampliamento (Art. 3) con un aumento fino al 40% del volume per uso residenziale o fino al 40% della superficie coperta per altri usi, che può arrivare al 50% nel caso in cui l'intervento preveda la ricomposizione

planivolumetrica e sia soggetto a PUA ai sensi della LR 11/04. Le condizioni per l'intervento (Art. 3.1) sono date dall'epoca di costruzione antecedente al 1989, dall'ubicazione in zona urbanistica propria e dall'utilizzo di tecniche costruttive di cui alla L.R. 4/2007 "Iniziativa ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile". La Giunta Regionale con apposito atto ha specificato la gradualità della volumetria ammissibile in ragione della qualità dell'intervento;

3. Ampliamento degli insediamenti turistici (Art. 4.1) fino al 20% delle attrezzature all'aperto (stabilimenti balneari, campeggi, impianti sportivi e ricreativi), possibile solo su aree con destinazioni d'uso compatibili. L'effettuare l'ampliamento prevede la proroga delle concessioni demaniali marittime alla durata massima prevista dalla normativa vigente.
- La legge stabilisce dei limiti alle possibilità di intervento su edifici che:
 - siano situati nei centri storici (ZTO "A"),
 - siano vincolati ai sensi della parte II^a del D.Lgs 42/04 (Codice Beni Culturali Paesaggistici),
 - oggetto di specifiche tutele degli strumenti urbanistici che non consentono tali interventi edilizi,
 - su aree dichiarate inedificabili per legge, sentenza o provvedimento amministrativo,
 - abusivi anche parzialmente soggetti ad obbligo di demolizione,
 - aventi destinazione commerciale qualora siano volti a derogare/eludere le norme regionali di programmazione delle grandi strutture di vendita, centri/parchi commerciali;
 - in aree ad alta pericolosità idraulica ai sensi del D.Lgs 152/06 (Codice Ambiente);
 - su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico, salvo parere favorevole dell'Ente titolare della proprietà demaniale o tutore del vincolo.
 - L'art. 9 c. 8 inoltre non ammette deroghe alle disposizioni in materia di distanze previste dalla vigente legislazione statale.

Posto che la legge ha finalità di tipo prettamente economico che né limitano una lettura in chiave urbanistica, non vanno sottovalutati gli effetti territoriali derivanti dalla sua applicazione. A tal proposito, l'Art. 9 al c. 5 consente alle Amministrazioni Comunali di porre dei limiti e di indicare delle modalità per applicare gli artt. 2 "Interventi edilizi", 3 "Interventi per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente" e 4 "Interventi per favorire la riqualificazione degli insediamenti turistici e ricettivi", a fronte di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico e ambientale, salvaguardando così l'autonomia comunale in materia urbanistica.

La Regione è intervenuta con i seguenti atti:

- DGR n. 2499 del 04.08.2009 con cui vengono integrate le linee guida regionali in materia di edilizia sostenibile di cui alla LR 4/07, come previsto dall'art. 3 c. 2 della legge;
- DGR n. 2508 del 04.08.2009 con cui vengono stabilite le caratteristiche tipologiche e dimensionali delle pensiline e tettoie di cui all'art. 5 c. 1 della legge;
- DGR n. 2797 del 22.09.2009 di approvazione della circolare regionale;

In merito all'applicazione della legge ed ai suoi effetti sul territorio comunale, anche in riferimento alle previsioni della pianificazione vigente, permangono le seguenti problematiche sulle quali l'Amministrazione Comunale intende porre l'attenzione:

1. L'azione derogatoria degli interventi previsti dalla legge rispetto alle norme ed ai regolamenti in materia urbanistica emanati dai Comuni, dalle Province e dalle Regioni comporta una deroga agli indici edificatori ed ai parametri stereometrici che sinora hanno costituito il cardine del sistema edificatorio, consentendo una differenziazione del tessuto urbano e garantendo spazi per l'accessibilità e la vivibilità dei luoghi.

A fronte degli obiettivi posti dalla legge di "miglioramento della qualità abitativa" si ritiene quindi opportuno precisare:

- che l'applicazione dell'ampliamento (art. 2 della legge) sia subordinata al rispetto delle norme di decoro architettonico previste dai regolamenti comunali vigenti e solo per interventi prima casa o abitazione principale.
- che l'applicazione della riqualificazione mediante demolizione e ricostruzione integrale (art. 3 della legge) sia subordinata al rispetto delle norme di decoro

architettonico previste dai regolamenti comunali vigenti e solo per interventi prima casa o abitazione principale e seconda casa, escludendo tutti gli altri edifici e destinazioni.

- che l'applicazione della riqualificazione mediante demolizione e ricostruzione integrale (art. 3 della legge) sia subordinata al rispetto delle norme di decoro architettonico previste dai regolamenti comunali vigenti e solo per interventi prima casa o abitazione principale e seconda casa, escludendo tutti gli altri edifici e destinazioni, anche nelle zone A, limitatamente agli edifici con grado di protezione "2", non inclusi in ambiti U.M.I..
 - Si ritiene che gli interventi di cui agli art. 2, 3, 4 della presente legge non siano applicabili negli ambiti dei P.I.R.U.E.A. vigenti ed approvati.
 - di limitare la possibilità di deroga agli indici fondiari/territoriali ed al rapporto di copertura ad un massimo del 20% rispetto alle previsioni della pianificazione vigente ed adottata solo per interventi prima casa o abitazione principale, escludendo gli interventi per la seconda casa o altri edifici.
 - di non consentire la deroga rispetto alle disposizioni dei piani e regolamenti vigenti in materia di standard urbanistici, di dotazioni di servizi, di distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici, nonché di obbligo di redazione del piano attuativo ove previsto.
2. Il possibile aumento della dispersione insediativa derivante dalla possibilità di realizzare corpi edilizi separati che nel tempo possono dar luogo a carichi urbanistici ora non considerati.

Al fine di evitare la dispersione delle attività produttive, evitando il consolidamento di attività per quali è previsto il trasferimento in zona propria, si ritiene che gli interventi di cui agli art. 2, 3, 4 della presente legge non siano applicabili ai fabbricati produttivi ubicati in zona propria ed impropria, dato atto che il nostro territorio ha sufficienti aree attrezzate per l'insediamento di nuovi opifici, tenuto conto che a livello provinciale vi sono capannoni e strutture non utilizzati.

Si ritiene, altresì, che gli interventi di cui agli art. 2, 3, 4 della presente legge non siano applicabili ai fabbricati produttivi commerciali ubicati in zona propria ed impropria, dato atto che il nostro territorio ha sufficienti aree attrezzate per l'insediamento di nuovi insediamenti e considerato che esiste lo strumento dello sportello unico per le attività produttive, previsto dal D.P.R. n. 447/1998 e dalla L.R. n. 11/2004 art. 48 comma 7 bis 2, che consente di esaminare ed eventualmente soddisfare le richieste di ampliamento delle aziende produttive (industriali-artigiane-commercianti-turistiche-alberghiere).

Si ritiene, altresì, che gli interventi di cui agli art. 2, 3, 4 della presente legge non siano applicabili agli annessi rustici e/o altri edifici funzionali alla produzione primaria (stalle fienili ecc.) ubicati in zona propria ed impropria, in quanto le aziende agricole possono ampliarsi o ristrutturarsi adeguatamente con le norme ordinarie, secondo un piano di sviluppo aziendale.

3. La compromissione del livello di qualità architettonica ed estetica che verrebbe a crearsi qualora negli edifici con più unità immobiliari i proprietari possano attuare interventi predisposti singolarmente, senza una progettazione organica riferita all'intero fabbricato.

Al fine di mantenere un buon livello di qualità architettonica del patrimonio edilizio, si ritiene che nel caso di edifici a schiera, l'ampliamento sia ammissibile solo in presenza di un unico progetto unitario per l'intero fabbricato, sottoscritto da tutti gli aventi titolo.

4. La sostituzione ed il rinnovo del patrimonio edilizio esistente mediante la demolizione e ricostruzione con ampliamento non tiene in considerazione la compatibilità delle destinazioni d'uso attualmente presenti con le previsioni della pianificazione provinciale; in particolare un'applicazione diffusa degli interventi della legge porrebbe grosse difficoltà a porre in atto gli obiettivi provinciali di riorganizzazione delle aree produttive. In particolare, per le aree in cui si prevede la riconversione a funzioni diverse, ammettere interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento consoliderebbe con ingenti investimenti la presenza di attività produttive.

Inoltre, l'aumento di volumetria fino al 50% comporta facilmente un aumento significativo del carico urbanistico senza le opportune dotazioni di servizi ed infrastrutture, particolarmente accentuata per le funzioni terziarie e commerciali.

Infine, qualora l'intervento avvenga in aree soggette a problematiche di tipo idraulico, si segnala l'opportunità di effettuare la ricostruzione del fabbricato senza derogare dalle previsioni di norme e regolamenti vigenti in materia di tutela della sicurezza idraulica.

Al fine di non sovraccaricare le dotazioni infrastrutturali esistenti e per garantire la qualità architettonica degli interventi si ritiene di subordinare l'applicazione della demolizione e ricostruzione alla predisposizione di un PUA nel caso di ampliamenti superiori ad una certa consistenza dimensionale.

Si ritiene di limitare la deroga degli indici fondiari/territoriali e dal rapporto di copertura ad un massimo del 40% rispetto alle previsioni della pianificazione vigente solo per interventi prima e seconda casa, escludendo le attività produttive e commerciali, ivi compresi gli interventi sugli ambiti del P.I.R.U.E.A. vigente.

Si ritiene di non consentire la deroga rispetto alle disposizioni dei piani e regolamenti vigenti in materia di standard urbanistici, di dotazioni di servizi, di distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici, di tutela della sicurezza idraulica, nonché di obbligo di redazione del piano attuativo ove previsto.

5. La legge esplicita la prevalenza dei suoi contenuti rispetto alle "norme dei regolamenti degli enti locali" ed alle "norme tecniche dei piani e regolamenti urbanistici" mentre non precisa i rapporti con l'applicazione di altre leggi regionali.
Si ritiene opportuno precisare che è espressamente esclusa la deroga agli adempimenti ed agli effetti di norme diverse da "Norme dei Regolamenti degli Enti Locali" e "Norme Tecniche dei Piani e Regolamenti Urbanistici".

6. La legge non esplicita il titolo abilitativo necessario nel caso di contestuale richiesta di un procedimento ordinario e di procedimento in deroga ai sensi della legge stessa.
Al fine di semplificare il procedimento amministrativo, permettendo al cittadino di unificare in unica istanza due procedimenti (ordinario e LR 14/2009) e per consentire il corretto calcolo del costo di costruzione, si ritiene che, in caso di interventi edilizi in cui vi sia contestuale richiesta di un procedimento ordinario ai sensi del DPR 380/01 e di un procedimento straordinario ai sensi degli art. 2, 3, 4 della LR 14/09, il titolo abilitativo richiesto sia il permesso di costruire e che l'istanza debba sempre chiaramente individuare in modo separato le componenti afferenti a ciascuno dei due diversi interventi.
Si precisa che l'utilizzo delle tecniche costruttive di riqualificazione energetica e il rispetto degli indici di prestazione energetica debbano essere certificati da un professionista abilitato con la comunicazione di ultimazione dei lavori; in mancanza di detti requisiti non può essere certificata l'agibilità dell'ampliamento realizzato.

7. L'azione derogatoria rispetto alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali pone a rischio l'attuazione di quelle previsioni della pianificazione vigente che per poter essere attuate prevedono il ricorso a procedure espropriative, in quanto gli interventi previsti dalla legge aumentano il valore dei fabbricati, rendendo maggiormente oneroso l'indennità d'esproprio.
Al fine di non aggravare il costo di eventuali azioni espropriative in caso di intervento pubblico si ritiene di escludere l'applicazione degli interventi di cui agli art. 2, 3, 4 della LR 14/09 ai fabbricati soggetti a vincolo preordinato all'esproprio.

Vista la Legge Regionale n. 14/2009 "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" nota come "PIANO CASA", pubblicata sul BUR n. 56 del 10/07/2009, entrata in vigore il giorno 11/07/2009;

Preso atto che i Comuni devono deliberare entro il 30 ottobre 2009 eventuali limitazioni sul campo di applicazione della disciplina regionale, sulla base di specifiche valutazioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico e ambientale;

Vista la circolare regionale n. 4 approvata con DGRV n. 2797 del 22.09.2009;

Viste le deliberazioni di Giunta Regionale n. 2499 e n. 2508 del 04.08.2009;

Rilevato che la Legge Regionale stabilisce:

- l'immediata applicazione delle norme (già dall'entrata in vigore della legge, il giorno 11.07.2009), sulle prime case di abitazione;
- la non immediata applicazione delle nuove norme agli edifici diversi dalla prima casa di abitazione, in attesa della presente deliberazione del Consiglio Comunale.

Considerata:

- l'esigenza di fronteggiare la crisi economica mediante il riavvio dell'attività edilizia privata quale settore particolarmente colpito dalla congiuntura economica;
- la necessità di favorire la riqualificazione attraverso interventi edilizi che migliorano il tessuto urbano;
- la necessità di stabilire puntuali definizioni dei termini e dei parametri utilizzati nella legge, tenuto conto della natura straordinaria della stessa;
- l'esigenza di individuare con precisione gli ambiti di applicazione della legge, le esclusioni e le limitazioni degli interventi, in considerazione dei prevalenti interessi pubblici alla difesa del territorio e del suolo per gli aspetti ambientali, paesaggistici ed urbanistici;
- l'opportunità di associare la realizzazione degli interventi al miglioramento della qualità architettonica ed energetica degli edifici nonché al loro adeguamento alla normativa antisismica vigente.

Vista la Legge Regionale 27/06/1985, n. 61 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la Legge Regionale 23/04/2004, n. 11 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la Legge Regionale 8/07/2009, n. 14;

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e Polizia Urbana – Rurale;

Visto il PRG vigente con allegate Norme di Attuazione ed il Regolamento Edilizio;

Visto il Decreto del Presidente della Repubblica del 6/06/2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il vigente Statuto comunale;

Visto l'art. 13 della L. 7/08/1990, n. 241 che esclude espressamente, dall'ambito di applicazione delle norme sulla partecipazione al procedimento amministrativo, l'attività della Pubblica Amministrazione diretta all'emanazione di atti di pianificazione e di programmazione, per i quali restano ferme le particolari norme che ne regolano la formazione;

Udita la relazione del Sindaco e la discussione che ha fatto seguito;

Acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica, espresso dal competente responsabile del servizio, ai sensi dell'art. 49, comma 1°, del T.U. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;

Con voti unanimi favorevoli, espressi per alzata di mano dai n. 16 consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

- 1) di approvare il REGOLAMENTO APPLICATIVO DEL "PIANO CASA" ai sensi dell'art. 9, comma 5, della LR 14/2009 – allegato "B", che si allega alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;
- 2) Di precisare che il Consiglio Comunale può ulteriormente puntualizzare e precisare aspetti di carattere particolare sul tema in argomento, entro i due anni previsti dalla legge, nei seguenti casi:
 - in presenza di tematiche e questioni non evidenziate subito al momento dell'adozione della presente deliberazione e succedutesi nel tempo;

- nel caso in cui la Regione Veneto detti ulteriori specifiche e indirizzi in merito a casi particolari o a quesiti particolari, ad oggi non precisati, da riportare sul regolamento;
- in presenza di istanze presentate dai privati che riguardano aspetti e tematiche non previste in questo momento e non contemplate dal regolamento, che possono essere presi in considerazione;
- in caso di errori o imprecisioni riscontrate nel regolamento sopracitato, per cui si rende necessario apportare le dovute correzioni.

Resta inteso che vanno rispettati gli effetti prodotti dalla presente deliberazione, assunta entro il 30/10/2009, onde evitare disparità di trattamento o decadenza di diritti e aspettative acquisite.

- 3) di dichiarare, con separata ed unanime votazione favorevole, la presente deliberazione immediatamente eseguibile a' sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, stante l'urgenza di provvedere a quanto deliberato.



Il Segretario Comunale
Ferrari dr. Giorgio

Oggetto: Emendamenti al regolamento applicativo del "Piano Casa" L. R. 8/7/2009 n. 14 presentati dal Gruppo consiliare "Lista Civica Forza Breda"

Il dispositivo della delibera in oggetto L. R. 8.7.2009 n. 14 - "PIANO CASA". Limiti e Modalità applicative viene così modificato:

- di approvare il regolamento applicativo del "piano casa" ai sensi dell'art.9 c.5 della Legge Regionale 14/2009 - allegato "A" - che si allega alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale con i seguenti emendamenti:
1. Precisare in modo chiaro e inequivocabile all'art. 2 punto 8. e all'art. 9 punto 5., fissando l'altezza massima degli edifici per tutte le Z.T.O a 9,50 m. come previsto per le sottozone "B" e "C1" dalle norme tecniche di attuazione del vigente Prg. ;
 2. modificare all'art. 9 punto f. togliendo la non applicabilità in zona propria: **f) per le attività commerciali, direzionali e turistiche, in zona impropria, è esclusa l'applicabilità della L.R. 14/2009;**
 3. In calce al regolamento in oggetto inserire integralmente il punto 2. del dispositivo della delibera; (affinchè il cittadino abbia l'immediata percezione di poter fruire di un'ulteriore possibilità di risposta alle proprie necessità);

Con l'attenzione di non compromettere il tessuto urbano, senza creare sperequazione nei confronti dei cittadini che intendano avvalersi dell'applicazione della legge Regionale in oggetto.

L'adozione di regolamenti troppo restrittivi rischiano di vanificare l'intendimento positivo della L. R. 14/2009 "piano casa" che, come viene definito da autorevoli giuristi, non è considerata né una legge urbanistica né una legge edilizia, ma uno strumento di politica economica per aiutare un settore in grave crisi.

Siamo convinti che, in un momento di così grave crisi economica, prevarrà nella maggioranza la sensibilità di cogliere il nostro contributo finalizzato all'interesse socio-economico della Comunità di Breda di Piave.

punto 2

Il Gruppo Consiliare
"Lista Civica Forza Breda"

Breda di Piave, 28 Ottobre 2009

Ricevuto il 28/10/09

PARERI

(art. 49, comma 1, del T.U. approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267)

Parere in ordine alla regolarità **TECNICA: FAVOREVOLE**

li 23 ottobre 2009



Il Responsabile di Posizione Organizzativa
Barbott arch. Lorenzo

Parere in ordine alla regolarità **CONTABILE: FAVOREVOLE**

Il Responsabile dell'U.O. Ragioneria/Economato

li _____

La suesata deliberazione fa parte del verbale della seduta come da frontespizio, che è dato per letto, approvato e sottoscritto prima della pubblicazione all'albo come segue:

IL PRESIDENTE

Da Ros Raffaella



IL SEGRETARIO COMUNALE

Ferrari di Giorgio

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

(art. 124 del T.U. approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267)

Certifico che copia del presente verbale è stata pubblicata all'Albo Pretorio il giorno
- 5 NOV. 2009 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.



Il Funzionario incaricato
Donadi Margherita

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

(art. 134 del T.U. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267)

Visti gli atti d'ufficio, si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il

_____;

Il Funzionario incaricato

Copia conforme all'originale depositato in Ufficio Segreteria.

Il Funzionario incaricato

Li _____
