



CITTA' DI PORTO VIRO

COPIA

Estratto del Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

N. 23 del 29-07-2013	OGGETTO: ADOZIONE: "REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE".
-------------------------	---

L'anno *duemilatredici* addi *ventinove* del mese di *luglio* alle ore *16:10* nella sala delle adunanze consiliari di Porto Viro, previo avviso scritto redatto e notificato ai sensi dell'art. 12 dello Statuto Com.le, è convocato il Consiglio Comunale in sessione *Straordinaria* ed in seduta *Pubblica* di *Prima* convocazione.

Alla trattazione del presente punto risultano:

	Cognome e nome del Sindaco e dei Consiglieri	Presenza		Cognome e nome dei Consiglieri	Presenza
1	Gennari Geremia Giuseppe	P	12	Perazzolo Rosita	P
2	Mancin Doriano	P	13	Tessarini Simone	P
3	Freguglia Antonio	P	14	Tortello Roberto	P
4	Veronese Maura	P	15	Mariotto Gabriele	A
5	Bagno Pierluigi	P	16	Tessarini Marialaura	A
6	Marinelli Nicola	P	17	Giaccon Thomas	A
7	Zaia Giuliano	P	18	Palli Alessandro	P
8	Finessi Maurizio	P	19	Passarella Tosca	A
9	Mantovan Virginio	P	20	Laurenti Domenico	P
10	Luppi Roberto	P	21	Tumiati Antonino	P
11	Tessarini Alessandro	P	22		

Partecipa all'adunanza il Segretario Generale Ernesto Boniolo.

Il sig. Bagno Pierluigi nella sua veste di Presidente, chiamati a scrutatori i sigg.:

Zaia Giuliano

Tessarini Simone

Palli Alessandro

e constatato legale il numero degli intervenuti dichiara aperta la seduta ed invita l'adunanza a discutere e deliberare sull'oggetto sopra indicato.

Il Presidente passa la parola all'architetto Casazza Giovanni, responsabile Ufficio Urbanistica del Comune di Porto Viro.

Arch. Casazza: Buona sera signore e signori. Il Regolamento Edilizio è un argomento notoriamente noiosissimo per i non addetti ai lavori, e anche per gli addetti ai lavori a volte, per cui cercherò di vedere di ridurre al massimo la faccenda.

Questo Regolamento apparentemente assomiglia molto a quello precedente; in realtà è stato riscritto dalla prima all'ultima pagina. La somiglianza è una cosa voluta perché dopo anni, dal 2004, di familiarità con una struttura di Regolamento di quel tipo, ho ritenuto opportuno che fosse il caso di mantenerla, ma è mantenuta solo la struttura, che ripercorre la traccia del Regolamento regionale tipo che la Direzione Urbanistica regionale aveva redatto a metà degli anni novanta per diventare il Regolamento uguale per tutti i Comuni del Veneto, che secondo me sarebbe stata un'ottima idea, ma di fatto non è andata in porto ed è rimasta a livello di consiglio di buona prassi.

Ripeto, assomiglia molto all'altro Regolamento, quello vigente ora, ma ci sono parecchie innovazioni. Vi cito solo quelle più significative, che hanno riflessi abbastanza frequenti nella prassi delle costruzioni edilizie, e invito chi dovrà utilizzarlo a consultare con particolare attenzione il Titolo III, che è quello delle definizioni.

Le definizioni sulle varie caratteristiche degli edifici e i vari limiti dimensionali e realizzativi sono sviluppate ai limiti della pedanteria. Questo perché? Non perché creda di essere tanto più bravo degli altri; è semplicemente per cercare di dare una regola che sia comprensiva il più possibile delle varianti che ci possono essere nell'applicazione pratica. Il tutto per facilitare i rapporti tra tecnici e Uffici Comunali, in modo da evitare la discrezionalità, che è una cosa che non va mai bene. Le regole dovrebbero essere, nei limiti del possibile, più chiare possibili, di modo che quello che si legge sul Regolamento non sia soggetto a interpretazioni.

Cito un po', saltando di qua e di là, ma sostanzialmente sono le cose più interessanti. Le definizioni di cui vi parlavo prima cominciano con la definizione degli elementi urbanistici ed edilizi, e tratta tutte quante le robe: la superficie territoriale, la fondiaria, la densità edilizia fondiaria e avanti discorrendo; come deve essere calcolata la superficie coperta del fabbricato, come deve essere calcolata l'altezza e cosa fa parte dell'altezza del fabbricato, perché il prodotto fra la superficie coperta e l'altezza determina il volume dell'edificio.

Allora ci sono alcune cose nuove, per esempio nei capannoni l'altezza del fabbricato non va più calcolata all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura, bensì all'intradosso delle travi di sostegno della copertura, perché? Siccome ci sono dei limiti di altezza abbastanza rigorosi nelle norme di attuazione, sono 8 metri al massimo, di solito, e i capannoni hanno strutture di altezza anche di un metro e mezzo, due, come strutture di copertura, sembrava una penalizzazione eccessiva costringere a fare dei capannoni, di fatto, un metro e mezzo o due più bassi, perché quel volume là sopra è solo un volume tecnico, non ha senso che venga considerato in altezza nell'edificio.

Un'altra cosa molto interessante, io credo, è che si possono costruire delle soffitte, di fatto lo si fa già, ma questa norma consente di farle senza dovere rischiare di incorrere nell'abusivismo edilizio. Si possono recuperare, utilizzare i sottotetti delle abitazioni come soffitte, non abitabili ma praticabili, se l'altezza in gronda, cioè al limite esterno della stanza, non supera i 60 centimetri e la pendenza del tetto non supera il 35%. Questo per evitare che ci siano dei locali molto grandi, che si costruiscano tetti tipo montagna per riuscire ad utilizzare poi delle stanze d'abitazione, che non sarebbe giusto. Però come ripostigli e come disbrighi, diciamo, si possono fare, e non incidono né sulla superficie coperta, né nel volume. In Adria questa cosa si fa da una decina d'anni.

Ci sono poi una serie di norme che riguardano le scale. Può sembrare un argomento di nessun interesse, però è una questione che i colleghi tecnici hanno sollevato in moltissimi casi. E' stato un po' – adesso non sto qui a tediarvi – rivoluzionato tutto il discorso: è stato eliminato il divieto di costruire scale di altezza non superiore a due metri e mezzo, esterne, e si è introdotta la norma che fino a un metro e 50, cioè in modo tale da poter raggiungere il piano rialzato se sotto la casa c'è un piano cantinato, non faccia né superficie coperta, né volume, in modo tale

che non rientri nel calcolo delle distanze dai confini. Se si supera, è stato tolto il limite dei due metri e mezzo, la scala si può fare, però fa superficie coperta e anche volume, a meno che non sia semplicemente accostata al fabbricato e non superi il metro e mezzo; nel tal caso rientra negli aggetti e nemmeno in quel caso fa superficie coperta, né volume.

C'è una deroga per le scale esterne, che può sembrare un po' bizzarra, ma è dovuta al fatto di poter consentire il recupero di alcune scale che erano particolarmente in voga negli anni settanta e ottanta, esterne, con una prima rampa, un pianerottolo e una seconda rampa di ritorno. Siccome quelle lì nella stragrande maggioranza dei casi non sono a cinque metri dai confini, è stata introdotta una deroga per le scale esistenti, in maniera tale che si possa modificare almeno la rampa più bassa in modo da adeguarle alle esigenze di circolazione all'interno del lotto, oppure semplicemente alle esigenze estetiche, senza che quest'ultima rampa costituisca, faccia distanza dai confini e superficie coperta. Questo perché sono capitati diversi casi nei quali era utile avere questa norma, altrimenti rimanevano bloccati, cioè non potevano più adeguare le strutture come era necessario.

A gentile richiesta è stata reintrodotta la norma per la quale si possono costruire edifici a distanza minore di dieci metri, con un minimo assoluto di sei metri, purché le pareti fronteggianti non siano finestrate. Questa era una possibilità che già il decreto 1444 del '68 consentiva, però deve essere espressamente citato nel Regolamento edilizio, perché sul Regolamento del '98 c'era, qua abbiamo avuto, dopo i Regolamenti dei Comuni di Donada e Contarina c'è stato quello del '98, il Regolamento del Piano d'area, poi c'è stato quello del 2004. In quello del '98, che avevo scritto io, c'era; in quello del 2004 è stato tolto, probabilmente non è stata notata la mancanza, però l'hanno notata i Carabinieri, la Forestale e tutti gli altri che, forse, è meglio che non lo sapessero. Quindi adesso l'abbiamo reintrodotta, in modo da evitare che ci siano dubbi in questo caso.

E' stata introdotta un'altra regolamentazione che riguarda la possibilità di fare allineamenti stradali tra gli edifici nelle zone di centro storico, che è una circostanza che capita spesso. Nelle zone di centro, sia a Donada che a Contarina, è difficile che gli edifici stiano a cinque metri dalla strada, sono tutti più vicini. Per cui, nel caso ci sia possibilità di ampliare un fabbricato e portarlo a filo con gli altri, adesso non si poteva, nemmeno nel caso ci fosse un lotto libero, cosa che non credo ce ne sia un granché. Tuttavia, insomma, la possibilità di allineare le fronti lungo la strada almeno nelle zone più dense, che dovrebbero essere quelle del centro storico, mi sembrava doverosa, per cui l'ho inserita.

Poi ci sono una caterva di norme e normette. C'è tutto un capitolo che riguarda l'articolo 10, la definizione degli elementi architettonici, cioè cos'è cosa: cos'è una tenda parasole? Cos'è un capanno di attrezzi da giardino? Sembra, ripeto, l'ho detto prima, pedanteria, però è meglio così, perché almeno siamo tutti convinti che applichiamo quello che c'è scritto, non che una volta una struttura possa essere interpretata come pergolato, come portico, come tettoia, a seconda dei casi.

C'è una aggiunta, oltre alle tende parasole c'è quella dei *dehor*. Non è che io sia particolarmente appassionato del francese, ma quelle strutture lì nel linguaggio della ristorazione si chiamano così: sono le parti dei ristoranti o dei bar esterne. Anche quelli sono stati realizzati in qualche maniera finora, utilizzando le pieghe del Regolamento, e ho ritenuto che fosse meglio normarli. Sono, sostanzialmente, le cose che si vedono, però c'è la possibilità di realizzarli secondo una serie di procedure, con una superficie che non superi gli 80 metri quadri e che, comunque, non sia più grande del bar, perché può anche succedere che uno abbia un bar – come ce ne sono in giro – di venti metri e chiedi di fare un esterno da cento. Mi sembra non particolarmente giusto, insomma. Già ottanta metri sono una bella misura, comunque.

C'è una disciplina che riguarda le piscine prefabbricate private, le tettoie già le conosciamo eccetera. E' stato introdotto tutto un capitolo che riguarda le zone sottoposte a tutela ecologica dalla Rete Natura 2000, in modo che uno che deve intervenire in quelle zone là sappia cosa deve fare. Prima non c'era e, secondo me, è indispensabile che ci sia. Lo stesso per quello che riguarda le aree soggette a vincolo paesaggistico. Il Sindaco ne ha già parlato per esteso.

Altre cose riguardano un adeguamento delle norme per la presentazione dei progetti, in modo che siano, nei limiti del possibile, meglio leggibili, in modo che si sappia già cosa si deve presentare

a seconda delle pratiche.

Dopo, tutto il Regolamento è riscritto, però non credo sia il caso di annoiarvi oltremodo.

L'ultima cosa che volevo sottolineare è quella che riguarda l'articolo 57, che sono le prescrizioni tecniche per la realizzazione degli impianti di illuminazione pubblica nel territorio comunale.

E' un articolo di tre pagine, quattro, probabilmente è anche troppo dettagliato, ma è stato fatto su richiesta del Settore Lavori Pubblici, in modo che non ci siano più dubbi su che lampade mettere su e come metterle su nelle lottizzazioni e nelle nuove strade.

Da questo Regolamento è stato lasciato fuori tutto quello che riguarda il miglioramento delle caratteristiche energetiche degli edifici, cioè il Regolamento energetico comunale, che avrebbe potuto essere collegato a questo, ma veniva fuori un malloppo grande uguale e che richiedeva, secondo me, un dibattito attento. Non che questo non abbia bisogno di essere valutato, però è stato inviato già a novembre a tutti i tecnici, poi abbiamo fatto anche una riunione per spiegarlo quando era ancora in bozza. Però il Regolamento che riguarda il miglioramento delle caratteristiche energetiche degli edifici è molto importante; è molto importante perché è la tendenza del futuro, perché la legislazione nazionale sta andando verso l'edificio a consumo quasi zero, però applicarlo in maniera acritica non lo trovo giusto perché comporta dei costi che vanno a incidere pesantemente sul costo iniziale del fabbricato. Poi si recuperano, perché in effetti sono edifici che consumano non quasi zero, ma molto poco, ma di fatto costano dal 30 al 50% in più, per cui non mi sentivo, senza averlo adeguatamente dibattuto, di introdurre una roba del genere d'ufficio, perché in una situazione del mercato edilizio come questa qua nulla vieta che si facciano edifici a consumo quasi zero o molto basso, basta applicare i vari protocolli, Casa Clima, LID, la legge 4/2007 della Regione eccetera, però al momento non volevo aggravare la questione.

Io credo sarà necessario farlo nei prossimi mesi. E' già pronta una bozza e, caso mai, pensavo di proporlo al Consiglio comunale come Regolamento integrativo che riguardi solo questa parte del mondo delle costruzioni.

Io mi fermerei qua.

Presidente: Grazie all'architetto Casazza. Giovanni, una cosa: sulle scale, perché ti ho seguito, ma non ti ho ascoltato tanto bene, fino all'1,50 le scale nuove, superiore all'1,50 fanno superficie, cioè distanza dai confini; nel caso di scale esistenti a due rampe, quelle possono rimanere o devono essere...

Arch. Casazza: No, possono rimanere e addirittura la rampa più bassa può essere modificata nella disposizione senza che...

Presidente: Con distanza inferiore naturalmente, quindi, ai cinque metri dal confine?

Arch. Casazza: Cinque metri, rispettando quella del Codice Civile. Su questo non è possibile derogare, ovviamente, perché è una norma nazionale.

Presidente: Benissimo, grazie all'architetto Casazza.

Non avendo nessun altro chiesto di intervenire, il Presidente pone l'oggetto in votazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- il Comune di Porto Viro è dotato di Piano regolatore Comunale (PRC), formato dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato con Conferenza di Servizi del 03.05.2011 e divenuto efficace quindici giorni dopo la pubblicazione sul BUR n. 65 del 30.08.2011 della deliberazione della G.R.V. n. 1263 del 03.08.2011 di ratifica della Conferenza di Servizi, nonché dal Piano degli Interventi, costituito dal previgente Piano Regolatore Generale (PRG) per le parti non contrastanti con il PAT già citato;
- è stata approvata una prima Variante al Piano degli Interventi (PI) per adeguare alle disposizioni generali l'allora vigente PRG che ha assunto, per legge, le funzioni di primo Piano degli Interventi per le parti compatibili con il PAT. Questa prima Variante al PI è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 3 del 02.03.2012 ed approvata, sempre dal Consiglio Comunale con delibera n. 23 del 07.06.2012;
- è stata approvata una seconda Variante al Piano degli Interventi (PI) per:

- 1) Riclassificazione dell'area di proprietà comunale, ex sede del campo di calcio di Contarina, da "Zona C2.1 – Intensiva di progetto" a "Zona C2.2 – Semintensiva di progetto";
- 2) Adeguamento normativo della ZTO "F3 – Aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport – Verde pubblico" per consentire l'insediamento di attività funzionalmente compatibili nelle aree di "Verde Pubblico" poste nelle fasce laterali di Piazza Repubblica;
- 3) Modifica all'ex PRG di Donada – "Nuova sistemazione dell'Area Centrale di Via Roma" - per scomporre la "Scheda I01" in due Unità Minime di Intervento corrispondenti alle attuali proprietà catastali.

Questa seconda Variante al PI è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 39 del 02.08.2012 ed approvata, sempre dal Consiglio Comunale con delibera n. 53 del 26.11.2012;

- il Regolamento Edilizio vigente era parte del Piano Regolatore Generale adottato dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. 19 del 27.04.2004 ed approvato dalla Giunta Regionale con la Deliberazione n. 1875 del 13.06.2006;

CONSIDERATO che alla luce delle nuove norme nazionali e regionali, entrate in vigore dopo la redazione del Reg. Edilizio del 2004 è opportuna la sua revisione ed integrazione, anche in relazione all'esperienza maturata in 9 anni di applicazione e all'emersione di alcuni aspetti critici;

VISTO il nuovo Regolamento Edilizio, redatto dall'arch. Giovanni Casazza, Responsabile del V Settore Urbanistica-Edilizia privata, a seguito dell'incarico affidatogli dalla Giunta Comunale con la deliberazione n. 78 del 20.04.2011;

CONSIDERATO che il nuovo Regolamento Edilizio è stato inviato in bozza ai Tecnici operanti nel settore edilizio di Porto Viro, con una e-mail in data 05.11.2012, in modo da avere un'opinione in merito da parte dei principali operatori del settore e che nella stesura definitiva del regolamento è stato tenuto conto delle opinioni manifestate;

UDITA la premessa del Sindaco e la relazione dell'arch. Casazza;

SENTITA la discussione seguitane;

RITENUTO di procedere all'adozione del nuovo Regolamento Edilizio;

VISTA la legge regionale 23.04.2004, n. 11 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la DGRV n. 3178 dell'8 ottobre 2004 e successivi atti di modifica ed integrazione;

VISTO l'art. 42 del D.lgs. n. 267/2000;

VISTO il parere favorevole espresso, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i., sulla suddetta proposta da parte del Responsabile del Settore Urbanistica arch. Giovanni Casazza per quanto concerne la regolarità tecnica ed il previsto parere contabile;

CON voti unanimi favorevoli espressi per alzata di mano dai 16 Consiglieri presenti e votanti, (*si dà atto che durante l'illustrazione il Consigliere Perazzolo Rosita è uscita definitivamente dall'aula per cui i presenti risultano ora 16*),

D E L I B E R A

1. di adottare il nuovo Regolamento Edilizio Comunale costituito dai seguenti elaborati predisposti dal professionista incaricato arch. Giovanni Casazza, Responsabile del V Settore Urbanistica-Edilizia privata:
 - a) Testata
 - b) Sommario
 - c) Nuovo Regolamento Edilizio Comunale;
2. di dare atto che:
 - ñ il Regolamento Edilizio Comunale verrà depositato presso la Segreteria comunale per 30 (trenta) giorni consecutivi e di ciò ne verrà data notizia mediante manifesti ed avvisi;
 - ñ nei successivi 30 (trenta) giorni chiunque potrà proporre osservazioni;

ñ decorsi tali termini, ai sensi dell'art. 18 comma 3 della LR 11/2004 e s.m.i., il Consiglio Comunale nei successivi 60 (sessanta) giorni deciderà sulle osservazioni ed approverà definitivamente il Regolamento stesso;

3. di demandare al Responsabile dell'Ufficio Urbanistica gli adempimenti conseguenti all'adozione nuovo Regolamento Edilizio Comunale;
4. di dare atto che dalla data di adozione del nuovo Regolamento Edilizio Comunale trovano applicazione le misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della LR 11/2004 e s.m.i..

IL Presidente
F.to Bagno Pierluigi

Il Segretario Generale
F.to Boniolo Ernesto

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale su conforme attestazione del messo certifica che l'avanti esteso verbale viene pubblicato all'Albo del Comune, il giorno 07-08-2013

Il Segretario Generale
F.to Boniolo Ernesto

Il sottoscritto Segretario Comunale, certifica che l'avanti esteso verbale è stato pubblicato all'Albo del Comune per 15 gg. consecutivi e liberi senza opposizioni o reclami.

Il Segretario Generale
F.to Boniolo Ernesto

ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 17-08-2013
per avvenuta pubblicazione ai sensi dell'art. 134, 3° comma del D.Lgs. n. 267/2000;

Porto Viro, li

Il Segretario Generale
F.to Boniolo Ernesto

Copia conforme all'originale in carta libera per gli usi consentiti dalla legge.

Porto Viro, li

Il Funzionario Incaricato
