



COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

del 22-12-2009

Oggetto:

**INTEGRAZIONI E MODIFICHE ALLA DELIBERAZIONE DI
CONSIGLIO COMUNALE N. 77/2009 RELATIVA ALLA L.R. 14/2009
"PIANO CASA "**

L'anno **duemilanove** addì **ventidue** del mese di **dicembre** alle ore **18:00**, in TORRI DI QUARTESOLO, nella sala delle adunanze;

Alla **Prima** convocazione, sessione **Ordinaria**, seduta **Pubblica**, si è riunito il Consiglio Comunale così costituito:

MARCHIORO DIEGO	P	PANATO NADIA	P
TRIVELLA LUISA	P	ZAUSA STEFANO	P
GHIRIGATTO GIANLUCA	A	ZARANTONELLO FRANCO	P
CIGNACCO ALESSANDRO	P	GHIOTTO GIAN LUIGI	P
LUCATELLO ANDREA	P	ANTONINI FRANCO	P
PASINATO ANGELA	A	MIGLIORANZA RINO	P
FRIZZO STEFANIA	P	LANARO ANTONIO	P
CARLI GIANFRANCO	P	CARAMPIN SILVIA	P
TAGLIAPIETRA PIETRO	P	PAVAN PIETRO	P
FRACCA ELEONORA	P	GOBBI GIACOMO	P
MENEGOTTO ANDREA	A		

P=presente A=assente

Assume la presidenza il Signor MARCHIORO DIEGO in qualità di assistito dal SEGRETARIO GENERALE DE VITA DOTT. MARIO.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, invita il Consiglio Comunale a deliberare sull'oggetto suindicato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATA la propria delibera n. 77 del 29-10-2009 avente per oggetto: “L.R. N. 14/2009 – Intervento regionale a sostegno del settore edilizio (“Piano Casa”) – Determinazioni ed indirizzi”;

DATO ATTO che al punto 6. della sopraccitata delibera si è stabilito quanto segue: “Di riservare ad ulteriore atto l’eventuale integrazione della presente deliberazione per un’adeguata disciplina delle possibilità offerte, relativamente all’utilizzo della superficie destinata a garage, dall’art. 9, comma 9, della citata L.R. 14/2009”;

VISTA l’istanza presentata in data 23-11-2009, prot. n. 27300 dal consigliere di minoranza, sig. Ghiotto Gianluigi, con la quale propone di integrare la delibera consiliare n. 77/2009 con le seguenti prescrizioni:

“nell’applicazione della sopra citata legge definita “Piano Casa”, qualora il richiedente volesse trasformare ai fini abitativi un locale adibito a garage, deve dimostrare:

- che sia comunque garantito il rispetto dell’art. 2 della L. 122/89 (minimo 1 mq. a parcheggio privato ogni 10 mc. di costruzione);
- che sia individuato, nell’area di pertinenza, minimo un posto auto ad integrazione della riduzione della superficie determinata dalla trasformazione del garage in locale ad uso abitativo”.

UDITA la successiva discussione;

RITENUTO di condividere la proposta del consigliere Sig. Ghiotto Gianluigi;

RITENUTO ALTRESI’ necessario integrare il documento “limiti e modalità applicative degli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14” **allegato SUB. “A”**, apportando le modifiche sopra esposte;

Acquisito il parere favorevole in ordine alla sola regolarità tecnica preventivamente espresso dal Responsabile del Servizio interessato, ai sensi dell’art. 49, comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000;

Ritenuta la necessità di autorizzare l’immediata pubblicazione, per estratto, della presente deliberazione, dando atto che dopo la pubblicazione, e prima dell’approvazione del verbale da parte del Consiglio, sarà allegata la ritrascrizione integrale della discussione relativa all’argomento in oggetto.

Con voti unanimi favorevoli espressi per alzata di mano,

DELIBERA

1. Di integrare l’allegato **SUB. “A”** – *Limiti e modalità applicative degli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14*, che fa parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, come segue:
 - 7) Trasformazione ai fini abitativi locale adibito a garage
Qualora il richiedente volesse trasformare ai fini abitativi un locale adibito a garage, deve dimostrare:

- che sia comunque garantito il rispetto dell'art. 2 della L. 122/89 (minimo 1 mq. a parcheggio privato ogni 10 mc. di costruzione);

che sia individuato, nell'area di pertinenza, minimo un posto auto ad integrazione della riduzione della superficie determinata dalla trasformazione del garage in locale ad uso abitativo”.

- 2 Di autorizzare l'immediata pubblicazione, per estratto, della presente deliberazione, dando atto che dopo la pubblicazione, e prima dell'approvazione del verbale da parte del Consiglio, sarà allegata la ritrascrizione integrale della discussione relativa all'argomento in oggetto.
- 3 Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, D. Lgs. 267/2000, con successiva votazione unanime espressa in forma palese.

SETTORE EDILIZIA PRIVATA

VISTO: parere favorevole per la regolarità tecnica

Il Responsabile del Servizio
Grisolia Roberto

IL PRESIDENTE
MARCHIORO DIEGO

IL SEGRETARIO
DE VITA DOTT. MARIO

Certificato di Pubblicazione

La presente deliberazione è in corso di pubblicazione per 15 giorni da oggi all'Albo Pretorio di questo Comune

Torri di Quartesolo, li _____

IL SEGRETARIO
DE VITA DOTT. MARIO

PUBBLICAZIONE

Pubblicata per 15 gg. dal _____

- e contestualmente inviata ai capi gruppo consiliari.*
 e contestualmente inviata al Prefetto.

DI IMMEDIATA ESEGUIBILITA'.

ESECUTIVITA'

- Esecutiva dal _____.*

IL SEGRETARIO COMUNALE
DE VITA DOTT. MARIO

ALLEGATO SUB "A"
DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE
N. 77 DEL 29 OTTOBRE 2009

INTEGRATO COME DA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 100
DEL 22/12/2009



Limiti e modalità applicative degli interventi previsti dagli
articoli 2, 3 e 4 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14

Con riferimento agli interventi ammissibili ai sensi della L.R. n. 14/2009 - **non riguardanti la "prima casa di abitazione"** - oggetto di deliberazione da parte del Consiglio Comunale entro il 30.10.2009 – l'assessorato all'Urbanistica e Edilizia propone alla Commissione Territorio la seguente proposta di recepimento del Piano Casa:

1. INTERVENTI NELLE SPECIFICHE ZTO

1) Z.T.O. A

Interventi ammessi: NESSUNO

Motivazione: è la stessa legge ad escludere la possibilità di interventi nelle zone ricadenti all'interno dei centri storici ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968, in quanto zone caratterizzate dall'esistenza di opere di urbanizzazione molto datate e non in grado di attuire ulteriori carichi urbanistici e dove gli interventi potrebbero compromettere, ove esistente, il valore storico-artistico degli immobili;

ZTO A2: Edifici vincolati con Grado di Protezione

Interventi ammessi: GLI INTERVENTI consentiti dall'art. 9 comma 1 lett. c) della L.R. 14/2009 così come chiarito dalla Circolare n. 2797 del 22 settembre 2009.

Motivazione: la norma consente gli interventi compatibili con gli interventi consentiti dal grado di protezione. Di conseguenza, si ritiene che i casi di intervento saranno pochi o pressoché nulli.

2) Z.T.O. B1 e B2 (di completamento)

Interventi ammessi: NESSUNO, ad eccezione di quanto previsto dall'art. 2.2 e 4.4 delle Norme di carattere generale per tutte le ZTO.

Motivazione: si tratta di Z.T.O. realizzate negli anni '60 e '70.

Queste zone, pur avendo un indice edilizio elevato, sono oggi caratterizzate dall'esistenza di villette singole con un elevato indice edificatorio residuo. Ed infatti è già in atto la tendenza a sostituire le villette con condomini, mediante sfruttamento dell'intera capacità edificatoria.

Si tratta di zone con dotazioni territoriali già di per sé insufficienti: le strade di quartiere hanno generalmente dimensioni molto inferiori a quanto previsto dall'attuale Codice della Strada, in molti tratti non ci sono marciapiedi e piste ciclabili, vi è carenza di standard, soprattutto di parcheggi pubblici o ad uso pubblico.

Facile immaginare le conseguenze dello sviluppo degli indici inespressi, che aggraverà ancora di più la situazione (solo in parte mitigabile con l'obbligo previsto dall'art. 15 delle NTA per gli interventi che prevedano più di 2 unità abitative di dotarsi di standard integrativi).

Si consideri che non è esclusa la possibilità che il bonus Piano Casa possa sommarsi all'edificabilità inespressa del lotto (es. indice totale 100 mq, indice utilizzato 50 mq, ampliamento Piano Casa 10 mq; indice inespresso 50 mq = totale 110 mq).

Motivazione: l'attuazione degli interventi della L.R.V. 14/2009 e s.m.i. aggraverebbe il carico urbanistico delle ZTO, già interessate da consistente presenza di attività produttive, artigianali, direzionali e commerciali.

7) Interventi in Z.T.O. E

Interventi ammessi: GLI INTERVENTI previsti dall'art. 9 della L.R. 14/2009, esclusivamente per gli edifici residenziali.

Tali interventi dovranno in ogni caso assicurare il rispetto di:

- distanze minime in generale: art. 5 delle NTA
- distanza minima dai confini: H/2 con distanza minima di mt. 5,00

Motivazione: in quanto non destinato ad incidere sul carico urbanistico di zona

8) Interventi in Z.T.O. F

Interventi ammessi: NESSUNO

Motivazione: trattandosi di aree destinate a spazi pubblici o di interesse pubblico, si ritiene di non consentire ampliamenti per eventuali fabbricati esistenti, al fine di non pregiudicare la realizzazione futura di opere pubbliche o di interesse pubblico.

2. NORME DI CARATTERE GENERALE PER TUTTE LE ZTO:

1) Interventi a favore dei soggetti disabili:

sono ammessi tutti gli interventi finalizzati alla fruibilità di edifici adibiti ad abitazione di soggetti riconosciuti invalidi dalla competente commissione, ai sensi della legge 5 febbraio 1992, n. 104.

Tali interventi dovranno in ogni caso assicurare il rispetto di:

- distanze minime in generale: art. 5 delle NTA
- distanza minima dai confini: H/2 con distanza minima di mt. 5,00

2) Condomini e case a schiera

2.1 Sono esclusi tutti gli interventi sui condomini, destinati in tutto o in parte a residenza e sulle case a schiera quando nessuna delle unità immobiliari che rispettivamente li compongono sia prima casa di abitazione.

2.2 Al fine di non alterare l'aspetto architettonico degli edifici sono comunque ammessi tutti gli interventi su seconde case (e/o altre destinazioni) facenti parte di edifici condominiali e/o case a schiera all'interno dei quali siano presenti anche unità immobiliari destinate a prima casa di abitazione (condomini "misti").

3) Attività Produttive in zona impropria

Interventi ammessi: NESSUNO

4) Regime delle distanze, delle altezze e dei sottotetti:

4.1 Per tutti gli interventi di ampliamento, compresi gli interventi sulla prima casa, non sarà consentita la deroga alle distanze minime previste dalle Norme Tecniche di Attuazione.

4.2 Per tutti gli interventi di ampliamento, compresi gli interventi sulla prima casa, non sarà consentita la deroga alle altezze massime previste dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Quindi non può affermarsi con certezza che il potenziale edificatorio inespresso di zona, nei casi delle villette senz'altro maggiore del bonus Piano Casa, renda ininfluyente quest'ultimo.

Pertanto, se per la prima casa nulla è possibile fare, si ritiene opportuno mitigare gli effetti del Piano almeno sulla seconda, in coerenza con lo spirito dichiarato del Piano Casa che è quello di favorire la cd. edilizia di necessità (vale a dire prima casa).

NB: in tali zone è ubicato il 75% delle SECONDE CASE (totale seconde case oltre 2300).

3) Z.T.O. B3 (di completamento)

Interventi ammessi: NESSUNO, ad eccezione di quanto previsto dall'art. 2.2 e 4.4 delle Norme di carattere generale per tutte le ZTO.

Motivazione: valgono le stesse considerazioni fatte per le zone B1 e B2.

4) Z.T.O. C.1 (di completamento)

Interventi ammessi: NESSUNO, ad eccezione di quanto previsto dall'art. 2.2 e 4.4 delle Norme di carattere generale per tutte le ZTO.

Motivazione: valgono tendenzialmente le considerazioni sviluppate per le zone B

5) Z.T.O. C.2 e C.3 (di espansione)

Le zone C.2 e C.3 hanno indici mediamente più contenuti e in linea generale già interamente saturati.

Inoltre, a differenza delle B e C1, sono più recenti ed urbanisticamente "più dotate", in quanto realizzata in esecuzione di accordi di concertazione e perequazione urbanistica

Le seconde case, in zona C.2 e C.3, sono presenti in piccola parte (stimato circa il 10%).

Per questi motivi gli ampliamenti del previsti dal Piano Casa potrebbero ritenersi sostenibili.

Interventi ammessi: TUTTI GLI INTERVENTI, ad esclusione di quanto previsto dall'art. 2.1 .

Tali interventi dovranno in ogni caso assicurare il rispetto di:

- distanze minime in generale: art. 5 delle NTA
- distanza minima dai confini: H/2 con distanza minima di mt. 5,00

Interventi non ammessi: NON AMMESSI per tutti i fabbricati, anche residenziali, con destinazioni diverse da quella indicata al punto precedente;

6) Interventi in Z.T.O. D

Interventi ammessi: NESSUNO

4.3 Tale orientamento trova giustificazione sia nel tenore letterale dell'art. 2 comma 1 e dell'art. 9 comma 6 (che, testualmente, riferisce il sistema derogatorio alla "volumetria" consentita dai piani urbanistici e/o dalla normativa vigente e non, invece, espressamente ai parametri delle distanze e delle altezze) sia nella esigenza di evitare pregiudizi alla capacità edificatoria di aree libere confinanti con aree interessate dagli interventi di cui agli art. 2, 3 e 4 della L.R.V. n. 14/2009 (vedasi schemi esemplificativi allegati alla presente proposta).

4.4 Ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L.R.V. n. 14/2009, è comunque ammesso il recupero dei sottotetti esistenti, anche in deroga alle altezze, aventi le caratteristiche di cui all'art. 2, comma 1, lett. a) e b) della L.R.V. n. 12/1999 "*Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi*", a condizione che il volume recuperato:

- a) non comporti la creazione di nuove unità immobiliari;
- b) sia comunicante direttamente con l'unità immobiliare per la quale si richiede il recupero del sottotetto.

La decisione di consentire il recupero di sottotetti in deroga alle altezze trova giustificazione nella circostanza che tali tipi di intervento non comportano alcuna modifica della sagoma dell'edificio interessato.

5) Adeguamento degli standards

La presentazione della D.I.A. (o del Permesso di Costruire) per gli interventi di cui agli artt. 2, 3 e 4, ad esclusione degli interventi sulla prima casa di abitazione, è subordinata alla preventiva approvazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, della proposta dell'avente titolo volta all'individuazione degli standard integrativi di cui al quarto comma dell'art. 9 della L. 14/2009.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la monetizzazione degli standard qualora ritenesse non possibile o non conveniente, ai fini dell'utilità pubblica e/o per l'effettiva fruizione da parte della collettività, la loro realizzazione.

Entro trenta giorni dalla ricezione della proposta di integrazione degli standards l'Amministrazione Comunale si pronuncia con provvedimento espresso.

Trascorso inutilmente il suddetto termine la proposta si intende approvata.

Il rilascio del certificato di agibilità per i suddetti interventi è subordinato al frazionamento delle aree ed alla loro cessione al demanio comunale, o in alternativa all'istituzione di un vincolo di uso pubblico, nel rispetto di quanto previsto dalla proposta di standard integrativi approvata dal consiglio comunale.

6) Modalità di calcolo dell'ampliamento o del bonus volumetrico in caso di ristrutturazione

Gli indici del P.R.G. di Torri di Quartesolo si calcolano, tranne che per le zone D ed E nonché per alcuni vecchi Piani di Lottizzazione, con il parametro della superficie; diversamente, il Piano Casa prevede - per la residenza - il calcolo con il parametro del volume.

Conseguentemente, il calcolo degli ampliamenti e dei bonus volumetrici previsti dagli art. 2, 3 e 4 ed anche quelli di cui all'art. 9 comma 6 della L.R.V. n. 14/2009 e s.m.i. saranno calcolati utilizzando il parametro del "volume lordo" dell'edificio da ampliare e/o ristrutturare.

7) Trasformazione ai fini abitativi locale adibito a garage

Qualora il richiedente volesse trasformare ai fini abitativi un locale adibito a garage, deve dimostrare:

- che sia comunque garantito il rispetto dell'art. 2 della L. 122/89 (minimo 1 mq. a parcheggio privato ogni 10 mc. di costruzione);

che sia individuato, nell'area di pertinenza, minimo un posto auto ad integrazione della riduzione della superficie determinata dalla trasformazione del garage in locale ad uso abitativo”.