



COMUNE DI CAMPONOVARA

Città Metropolitana di VENEZIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Sessione Straordinaria di Prima convocazione Prima
seduta Pubblica

Oggetto: TERZA MODIFICA AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE (R.E.C.)

L'anno duemilaventitre il giorno diciassette del mese di novembre alle ore 20:30 nella sede del Comune, previo invito del Sindaco consegnato a ciascun consigliere, si riunisce il Consiglio Comunale.

Presiede la seduta il FUSATO ANTONIO nella sua qualità di Sindaco
Partecipa il Vice Segretario Comunale, Dr.Ssa Mozzato Sandra

Si dà atto che all'inizio della trattazione dell'argomento in oggetto sono presenti ed assenti i seguenti consiglieri:

Nome e cognome	Presente/ Assente	Nome e cognome	Presente/ Assente
FUSATO ANTONIO	Presente	TROLESE VANIA	Presente
MENIN GIANPIETRO	Presente	PISTELLO ANDREA	Presente
BALDAN GIANCARLO	Presente	GOBBI ARONNE	Presente
BRUSEGAN PARIDE	Presente	MAZZETTO MASSIMILIANO	Presente
CARRARO CAMILLA	Presente	FERRARI FRANCO	Assente
FABRIS PARIDE	Presente	CANOVA ELEONORA	Assente
LODOVICI ANDREA	Presente	CACCO STEFANO	Presente
RAMPIN IRENE	Assente	COMPAGNO DENIS	Presente
SCOCCO CRISTINA	Presente		

NUMERO TOTALE PRESENTI: 14 ASSENTI: 3

Sono inoltre nominati scrutatori:
CARRARO CAMILLA
MAZZETTO MASSIMILIANO
COMPAGNO DENIS

Il Presidente, sussistendo il numero legale dei presenti, dà avvio alla trattazione dell'argomento in oggetto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamate:

- la Delibera del Consiglio Comunale n° 22 del 21 maggio 2020 “Nuovo Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.) – Approvazione”;
- la Delibera del Consiglio Comunale n° 64 del 30 settembre 2020 “Modifica al Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.)” [I^ MODIFICA];
- la Delibera del Consiglio Comunale n° 60 del 30 settembre 2021 “Modifica al Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.)” [II^ MODIFICA];

Ricordato che il R.E.C. vigente, si articola in due Parti:

a) *Parte Prima*, denominata “*Principi generali e disciplina generale dell’attività edilizia*”, dove è richiamata e non riprodotta la disciplina generale dell’attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale;

b) *Parte Seconda*, denominata “*Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia*”, dove è raccolta la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale, la quale, sempre al fine di assicurare la semplificazione e l’uniformità della disciplina edilizia, deve essere ordinata nel rispetto di una struttura generale uniforme valevole su tutto il territorio statale:

Considerato che il R.E.C., ai sensi dell’art. 2 comma 4 del D.P.R. 380/2001, disciplina l’attività edilizia ed urbanistica, nell’ambito dell’autonomia normativa riconosciuta ai Comuni dall’art. 3 del D. Lgs n. 267/2000, e ai sensi dell’art. 4 comma 1 del D.P.R. 380/01 contiene la disciplina delle modalità costruttive e delle caratteristiche degli edifici, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili, delle pertinenze degli stessi, degli spazi scoperti, del verde e dell’arredo urbano, sia negli ambiti privati che nelle attrezzature e nei servizi pubblici e privati;

Viste le prescrizioni contenute nel R.E.C. conformi alla legislazione statale e regionale vigente ed al Piano Regolatore Comunale (P.A.T. e P.I.), sono applicabili in tutto il territorio comunale e perseguono finalità di pubblico interesse, quali un ordinato sviluppo edilizio ed una migliore fruizione dell’ambiente urbano, promuovendone uno sviluppo sostenibile e durevole;

Verificato che, in fase di applicazione del nuovo Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.), sono emerse alcune valutazioni tecniche migliorative dello stesso:

~~XXX~~ Testo stralciato

XXX Testo aggiunto

ART.III.II.4: AREE PER PARCHEGGIO

- 1 I parcheggi devono essere approntati utilizzando materiali permeabili per le zone di sosta, qualora compatibile con le esigenze di tutela ambientale del suolo e del sottosuolo, e manto di asfalto per le corsie di manovra. I parcheggi scoperti devono essere sempre alberati, nel rispetto delle direttive e prescrizioni fornite dal prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, ponendo a dimora essenze appartenenti a specie autoctone o tradizionali, poste in maniera da garantire l’ombreggiamento delle aree di sosta durante la stagione estiva; si dovrà avere cura che gli alberi messi a dimora non interferiscano con gli spazi necessari per la manovra, la sosta e l’uso delle automobili.

Il Comune potrà indicare le soluzioni ritenute maggiormente adeguate agli obiettivi della sicurezza del traffico, del decoro urbano, del rispetto dei diversi contesti ambientali e delle esigenze ecologiche.

- 2 Nelle aree di parcheggio devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o

- frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m 3,20 e riservati ai veicoli condotti da persone che possiedono il contrassegno-disabili.
- 3** Per gli edifici a destinazione **Residenziale, Commerciale e Direzionale**, le aree scoperte a parcheggio sono esclusivamente aree per la sosta: non sono computate le aree per la manovra e l'accesso dei veicoli.
Per gli edifici a destinazione **Artigianale e Industriale**, almeno il 50% delle aree scoperte deve essere riservato alla sosta. Se adiacenti alla viabilità devono essere realizzate in sede propria ed avere profondità adeguata.
- 4** Fatte salve eventuali maggiori dotazioni o specificazioni prescritte dalle presenti norme ai sensi della L.122/89 nelle nuove costruzioni a destinazione **Residenziale, Commerciale e Direzionale**, ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi di pertinenza in misura non inferiore ad 1 mq/10 mc di costruzione.
Per gli edifici a destinazione **Artigianale e Industriale**, il calcolo del volume ai fini della presente norma, è dato dalla superficie lorda di pavimento utile di calpestio per l'altezza virtuale di ml. 3,00.
- 5** Nel caso in cui i parcheggi privati pertinenziali siano realizzati in aree attigue, non facenti parte del lotto, prima del rilascio del certificato di agibilità, tali aree dovranno essere asservite con vincolo permanente di destinazione. I posti auto dovranno essere indicati negli elaborati di progetto.
- 6** Nelle sostituzioni edilizie o nel caso di cambiamento di destinazione d'uso di costruzioni esistenti, **ad esclusione delle zone B, C, D ed E, qualora non siano stati già realizzati sulla base del progetto originario concessionato**, devono prevedersi appositi spazi destinati a parcheggi di pertinenza tali da soddisfare i predetti rapporti.
Essi devono, in ogni caso, essere compresi nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, avendo particolare riguardo alla circolazione degli automezzi e dei pedoni e alle immissioni negli spazi pubblici.
- 2-7** Negli interventi residenziali di nuova costruzione devono essere previsti comunque non meno di 2 posti auto per unità abitativa, di cui almeno 1 coperto interno alla costruzione, di dimensione non inferiore a 20 mq. Il primo posto auto pertinenziale è escluso dal computo del volume urbanistico, ma concorre al calcolo degli oneri.
Il secondo posto auto può essere ricavato all'interno del sottoportico, se il fronte è cieco, o mediante strutture poste preferibilmente in adiacenza al corpo principale o, in subordine, che formino un corpo staccato dall'edificio principale. Queste ultime devono essere di altezza massima 2,40m e con superficie massima di 20 mq rispettare le distanze dai confini e dalle pareti degli edifici imposte dal Codice civile ed essere esternamente intonacate. Sono ammesse anche strutture prefabbricate in legno o in muratura purché esternamente intonacate. Le pareti dovranno essere cieche, cioè prive di finestre.
- 3-8** Nel caso di **interventi ristrutturazioni**, con aumento delle unità abitative, sarà ammesso ricavare il primo posto auto coperto di ciascuna unità abitativa, in ampliamento all'edificio principale, o in alternativa, staccato da questo, con i parametri di cui al comma precedente.
A fronte di provate impossibilità tipologico-costruttive per l'applicazione di cui al precedente punto, sarà ammessa la realizzazione di un unico posto auto scoperto per ciascuna unità abitativa nelle pertinenze dell'alloggio e nel rispetto comunque di tutte le disposizioni legislative in materia.
- 4-9** I parcheggi di cui al presente articolo possono essere realizzati anche a livelli diversi da quello di superficie e devono insistere sull'area privata di pertinenza degli edifici cui essi competono, fatte salve le limitazioni di cui al TITOLO III delle NTO del PI.
- 5-10** Nella zona "E" non possono essere realizzati gli accessi e i posti auto pertinenziali di edifici collocati in altre zone o aree, fatti salvi gli accessi e i posti auto concessionati ed iniziati in epoca precedente all'adozione del primo PI.
- 6-11** ~~Nelle zone A e nelle Unità Edilizie di valore culturale, l'Amministrazione Comunale a fronte di provate impossibilità tipologico-costruttive dimostrate valuta le proposte alternative presentate per soddisfare la dotazione di parcheggi prevista al comma 1 ai commi precedenti del presente articolo o autorizza la monetizzazione sostitutiva.~~
Nelle ZTO A, e nelle Unità Edilizie di valore culturale al fine di incentivare il recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, non si applicano i commi da 2 a 10 del presente Articolo per l'insediamento di esercizi di vicinato (Sv ≤ 250 mq), artigianato di servizio e/o artistico, pubblici esercizi con SIp fino a 250 mq (se SIp > 250 mq si applicano i commi da 2 a 10), direzionali con SIp fino a 150 mq (se SIp > 150 mq si applicano i commi da 2 a 10), facendo salvi i diritti

acquisiti dello stato legittimo per quanto riguarda la dotazione dei parcheggi privati qualora questi non siano conformi alle quantità indicate , anche nel caso di cambio di destinazione d'uso, salvo che l'eventuale incremento del volume, comporta l'obbligo di incremento delle corrispondenti dotazioni di posti auto.

7-12 Gli interventi relativi agli impianti sportivi devono prevedere aree a parcheggio nelle misure previste dalle Norme CONI approvate con relativa delibera del Consiglio Nazionale 1379/2008.

Dato atto che l'Amministrazione Comunale ritiene di introdurre le sopra evidenziate modifiche/integrazioni *parziali* del Regolamento Edilizio Comunale relativamente agli articoli sopra descritti;

Ritenuto, per quanto sopra, proporre l'approvazione delle modifiche sopra descritte al R.E.C.;

Considerato che l'argomento in oggetto è stato esaminato dalla Commissione Consiliare competente;

Datto atto che l'approvazione del presente provvedimento non comporta ulteriori spese per l'Ente.

Visti:

- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii.;
 - la L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e ss.mm.ii.;
 - l'Intesa Governo - Regioni - Autonomie Locali del 20.10.2016 pubblicata sulla G.U. n. 268 del 16.11.2016;
 - la D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017;
 - la L.R. 20 aprile 2018, n. 15;
 - la D.G.R. n. 669 del 15.05.2018;
- Visto il D. Lgs. 18 agosto 2000, n 267;

Visto il parere in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, 1 comma, del D.Lgs. n. 267/2000 espresso dal Responsabile del Settore;

DELIBERA

1) di dare atto che le premesse sono parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente provvedimento;

2)-di approvare le variazioni al testo del regolamento Edilizio Comunale di seguito riportate in colore **ROSSO** parte eliminata e colore **AZZURRO** parte introdotta:

XXX Testo stralciato

XXX Testo aggiunto

ART.III.II.4: AREE PER PARCHEGGIO

1 I parcheggi devono essere approntati utilizzando materiali permeabili per le zone di sosta, qualora compatibile con le esigenze di tutela ambientale del suolo e del sottosuolo, e manto di asfalto per le corsie di manovra. I parcheggi scoperti devono essere sempre alberati, nel rispetto delle direttive e prescrizioni fornite dal prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, ponendo a dimora essenze appartenenti a specie autoctone o tradizionali, poste in maniera da garantire l'ombreggiamento delle aree di sosta durante la stagione estiva; si dovrà avere cura che gli alberi messi a dimora non interferiscano con gli spazi necessari per la manovra, la sosta e l'uso delle automobili.

Il Comune potrà indicare le soluzioni ritenute maggiormente adeguate agli obiettivi della sicurezza del traffico, del decoro urbano, del rispetto dei diversi contesti ambientali e delle esigenze ecologiche.

2 Nelle aree di parcheggio devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m 3,20 e riservati ai veicoli condotti da persone che possiedono il contrassegno-disabili.

3 Per gli edifici a destinazione **Residenziale, Commerciale e Direzionale**, le aree scoperte a

parcheggio sono esclusivamente aree per la sosta: non sono computate le aree per la manovra e l'accesso dei veicoli.

Per gli edifici a destinazione **Artigianale e Industriale**, almeno il 50% delle aree scoperte deve essere riservato alla sosta. Se adiacenti alla viabilità devono essere realizzate in sede propria ed avere profondità adeguata.

- 4 Fatte salve eventuali maggiori dotazioni o specificazioni prescritte dalle presenti norme ai sensi della L.122/89 nelle nuove costruzioni a destinazione **Residenziale, Commerciale e Direzionale**, ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi di pertinenza in misura non inferiore ad 1 mq/10 mc di costruzione.

Per gli edifici a destinazione **Artigianale e Industriale**, il calcolo del volume ai fini della presente norma, è dato dalla superficie lorda di pavimento utile di calpestio per l'altezza virtuale di ml. 3,00.

- 5 Nel caso in cui i parcheggi privati pertinenziali siano realizzati in aree attigue, non facenti parte del lotto, prima del rilascio del certificato di agibilità, tali aree dovranno essere asservite con vincolo permanente di destinazione. I posti auto dovranno essere indicati negli elaborati di progetto.

- 6 Nelle sostituzioni edilizie o nel caso di cambiamento di destinazione d'uso di costruzioni esistenti, **ad esclusione delle zone B, C, D ed E, qualora non siano stati già realizzati sulla base del progetto originario concessionato**, devono prevedersi appositi spazi destinati a parcheggi di pertinenza tali da soddisfare i predetti rapporti.

Essi devono, in ogni caso, essere compresi nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, avendo particolare riguardo alla circolazione degli automezzi e dei pedoni e alle immissioni negli spazi pubblici.

- 2-7 Negli interventi residenziali di nuova costruzione devono essere previsti comunque non meno di 2 posti auto per unità abitativa, di cui almeno 1 coperto interno alla costruzione, di dimensione non inferiore a 20 mq. Il primo posto auto pertinenziale è escluso dal computo del volume urbanistico, ma concorre al calcolo degli oneri.

Il secondo posto auto può essere ricavato all'interno del sottoportico, se il fronte è cieco, o mediante strutture poste preferibilmente in adiacenza al corpo principale o, in subordine, che formino un corpo staccato dall'edificio principale. Queste ultime devono essere di altezza massima 2,40m e con superficie massima di 20 mq rispettare le distanze dai confini e dalle pareti degli edifici imposte dal Codice civile ed essere esternamente intonacate. Sono ammesse anche strutture prefabbricate in legno o in muratura purché esternamente intonacate. Le pareti dovranno essere cieche, cioè prive di finestre.

- 3-8 Nel caso di **interventi ristrutturazioni**, con aumento delle unità abitative, sarà ammesso ricavare il primo posto auto coperto di ciascuna unità abitativa, in ampliamento all'edificio principale, o in alternativa, staccato da questo, con i parametri di cui al comma precedente.

A fronte di provate impossibilità tipologico-costruttive per l'applicazione di cui al precedente punto, sarà ammessa la realizzazione di un unico posto auto scoperto per ciascuna unità abitativa nelle pertinenze dell'alloggio e nel rispetto comunque di tutte le disposizioni legislative in materia.

- 4-9 I parcheggi di cui al presente articolo possono essere realizzati anche a livelli diversi da quello di superficie e devono insistere sull'area privata di pertinenza degli edifici cui essi competono, fatte salve le limitazioni di cui al TITOLO III delle NTO del PI.

- 5-10 Nella zona "E" non possono essere realizzati gli accessi e i posti auto pertinenziali di edifici collocati in altre zone o aree, fatti salvi gli accessi e i posti auto concessionati ed iniziati in epoca precedente all'adozione del primo PI.

- 6-11 ~~Nelle zone A e nelle Unità Edilizie di valore culturale, l'Amministrazione Comunale a fronte di provate impossibilità tipologico-costruttive dimostrate valuta le proposte alternative presentate per soddisfare la dotazione di parcheggi prevista **al comma 1 ai commi precedenti** del presente articolo o autorizza la monetizzazione sostitutiva.~~

Nelle ZTO A, e nelle Unità Edilizie di valore culturale al fine di incentivare il recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, non si applicano i commi da 2 a 10 del presente Articolo per l'insediamento di esercizi di vicinato (Sv ≤ 250 mq), artigianato di servizio e/o artistico, pubblici esercizi con SIp fino a 250 mq (se SIp > 250 mq si applicano i commi da 2 a 10), direzionali con SIp fino a 150 mq (se SIp > 150 mq si applicano i commi da 2 a 10), facendo salvi i diritti acquisiti dello stato legittimo per quanto riguarda la dotazione dei parcheggi privati qualora questi non siano conformi alle quantità indicate, anche nel caso di cambio di destinazione d'uso, salvo che l'eventuale incremento del volume, comporta l'obbligo di incremento delle

corrispondenti dotazioni di posti auto.

7-12 Gli interventi relativi agli impianti sportivi devono prevedere aree a parcheggio nelle misure previste dalle Norme CONI approvate con relativa delibera del Consiglio Nazionale 1379/2008.

3) di dare atto che il testo del Regolamento Edilizio Comunale, così come modificato dalla presente deliberazione sarà pubblicato all'albo pretorio e sul sito comunale;

4) di dare atto che l'approvazione del presente provvedimento non comporta ulteriori spese per l'Ente;

5) di dare mandato al Responsabile del Servizio interessato affinché provveda all'esecuzione degli atti relativi e connessi alla presente deliberazione ed in particolare la redazione e diffusione del documento finale del Regolamento edilizio con le modifiche apportate con la presente deliberazione.

DELIBERA

inoltre di dichiarare, con voti favorevoli unanimi per le motivazioni in premessa, **il presente provvedimento immediatamente eseguibile** ai sensi dell'art. 134, IV° comma del T.U.E.L. n. 267/2000, stante l'urgenza, in ottemperanza alla normativa vigente in materia.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la suesposta proposta di deliberazione depositata agli atti nei termini previsti dal regolamento sul funzionamento del Consiglio Comunale;

L'Ass. Menin G. ricorda che la proposta in argomento è stata discussa nell'apposita commissione ed interessa le attività produttive all'interno dei centri storici dal punto di vista urbanistico. La modifica in argomento fa riferimento alla normativa regionale L.R. n. 50/2012 e alla delibera di Giunta Regionale n.1.047 del 2013, che prevedono delle disposizioni che tendono a favorire gli insediamenti commerciali nei centri storici ed urbani; in particolare la legge demanda ai comuni il compito di favorire l'inserimento di attività commerciali all'interno dei centri storici e urbani, attraverso la riqualificazione urbanistica. L'Ass. evidenzia che a suo parere un paese vive se alla sera ci sono le insegne illuminate dei negozi e che se sono spente c'è qualcosa che non funziona. Precisa che c'era una norma nel regolamento edilizio che limitava la possibilità d'insediamento nel caso di cambi di destinazione d'uso se non a seguito del pagamento di somme al comune che in certe occasioni erano elevate, in particolare era prevista la monetizzazione di parcheggi sia privati che pubblici. Con la modifica proposta le attività economiche di vicinato, di artigianato e direzionali, in caso di cambio d'uso, non dovranno più monetizzare le aree a standard.

Il Cons. Cacco .S. si dice sorpreso favorevolmente del fatto che questa amministrazione abbia un'attenzione particolare per l'insediamento di attività commerciali all'interno del centro abitato o dei centri storici. Aggiunge che detta modifica regolamentare è positiva perché cerca di favorire l'insediamento di attività produttive nei centri abitati non facendo pagare la monetizzazione dei parcheggi e fa presente che a suo avviso andrebbe estesa a tutti i comuni. Quindi preannuncia il voto favorevole del suo gruppo.

Il cons. Mazzetto M. dichiara di condividere quanto espresso dal cons. Cacco e annuncia il voto favorevole del suo gruppo.

L'Ass. Menin G. precisa che la legge regionale in argomento riguarda le attività produttive che si riferiscono a medie strutture di vendita nei centri abitati e che sarebbe auspicabile che la normativa medesima venisse estesa a tutte le attività produttive e questo anche se nei comuni non viene individuato un centro storico. Fa altresì presente che a suo avviso sarebbe opportuno verificare se la legge o interpretazioni giurisprudenziali consentano di applicare la normativa in argomento anche alle aree B e C, che sono compatibili con le attività commerciali e direzionali dei centri storici ed urbani, ora escluse

Quindi il Sindaco, non verificandosi ulteriori interventi, pone in votazione per alzata di mano, il provvedimento e

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti unanimi (n.14) palesemente resi,

DELIBERA

Di approvare la suesposta proposta di deliberazione che integralmente si richiama per relationem.

Successivamente, su proposta del Sindaco, data l'urgenza,

IL CONSIGLIO COMUNALE

con voti unanimi favorevoli espressi per alzata di mano,

DELIBERA

di conferire al presente provvedimento l'immediata esecutività ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente
F.to FUSATO ANTONIO

Il Vice Segretario Comunale
F.to Dr.Ssa Mozzato Sandra

PARERI (art. 49 D. Lgs. n. 267/200)

Vista la proposta di deliberazione riguardante l'argomento di cui all'oggetto si esprime:

PARERE: Favorevole in ordine alla **REGOLARITA' TECNICA**

Data: 09-11-2023

Il responsabile del servizio

F.to Bullo Maurizio

Per copia conforme all'originale

Il Vice Segretario Comunale
Dr.ssa Mozzato Sandra

PUBBLICAZIONE

Si certifica che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'albo pretorio con n. 1360 da oggi 30-11-2023 fino al 15-12-2023 ai sensi dell'art. 32 della legge n. 69/2009.

Il Vice Segretario Comunale
F.to Dr.Ssa Mozzato Sandra

ESECUTIVITÀ

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che la presente deliberazione:

è stata pubblicata nelle forme di legge all'albo pretorio;
è divenuta esecutiva il giorno 11-12-2023 decorsi dieci giorni dalla pubblicazione (Art. 134, comma 3, D.Lgs. n. 267/2000).

lì 12-12-2023

Il Vice Segretario Comunale
F.to Dr.Ssa Mozzato Sandra