



# Comune di Arzergrande

Provincia di Padova

## Proposta di Delibera N. 9 Settore 5° Edilizia Del 02/12/2016

Oggetto: Modifiche al vigente Regolamento Edilizio Comunale.

**Proposta per Delibera di Consiglio** Seduta del \_\_\_\_\_

Delibera n. \_\_\_\_\_

COMPONENTI il CONSIGLIO COMUNALE	Presenti.	Assenti Giustificati.	Assenti Ingiustificati
LAZZARIN Filippo			
PEGORARO Emilio			
RANZATO Teresina			
GAMBATO Giovanni			
ROCCO Eugenio			
MARITAN Ilaria			
GRIGOLETTO Nicolò			
FIORIN Nicola			
BARDELLA Andrea			
CAVALLETTO Piercarlo			
BELLESSO Giulia			
RAVAZZOLO Teresa			
BELLAN Fiorenza			

Favorevole per la regolarità Tecnica

Il Responsabile del Servizio  
Alessandro Ceconello

---

Oggetto: Modifiche al vigente Regolamento Edilizio Comunale.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### Premesso

- La legge statale rimette ai regolamenti edilizi comunali la disciplina dell'attività edilizia e delle modalità costruttive (artt. 2 e 4 D.P.R. 380/2001);
  - il vigente regolamento edilizio del Comune di Arzergrande attualmente non prevede la monetizzazione dei parcheggi privati previsti dalla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (cd. Legge Tognoli); inoltre, nel calcolo del volume edilizio non scomputa talune superfici che effettivamente non costituiscono superficie calpestabile; infine, contiene talune formulazioni che si prestano ad interpretazioni distorte o applicazioni travisate, come nel caso del divieto di sopravanzare verso il fronte stradale, che prescinde da qualsiasi valutazione riguardo all'eventuale mantenimento della distanza dalla strada prescritta della norme;
  - le problematiche sopra evidenziate possono costituire un freno all'intrapresa di progetti di nuove costruzioni edilizie o di ristrutturazioni con ampliamenti;
- Ritenuta la necessità di favorire le condizioni per lo sviluppo del settore edilizio, colpito da una crisi profonda e duratura, attraverso una opportuna riformulazione di alcuni articoli del regolamento edilizio comunale, come di seguito illustrato;

### *Art. 9 - Definizioni di elementi urbanistico-edilizi*

*omissis dal comma 1 al comma 30*

### **dopo il comma 30, viene introdotto un nuovo comma 30.1:**

#### 30.1 **Volume Urbanistico Edificio** (VUE): Volume Edificio Conteggiabile Urbanisticamente.

##### Residenza:

Volume dato dal prodotto della superficie complessiva ( $SC = SU + 60\% SNR$ ) per l'altezza interna netta (esclusi i solai);

- superficie utile abitabile (SU): somma delle superfici di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre. La superficie della scala interna ai vari piani degli alloggi dislocati a più livelli viene computata nella sua proiezione orizzontale (art. 2 L.R. 42/1999);
- superficie non residenziale (SNR): somma delle superfici di pertinenza degli alloggi (logge, balconi, cantinole, soffitte) e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo (androni d'ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ecc.) misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre (art. 2 L.R. 42/1999);
- superficie complessiva (SC): ovvero superficie utile abitabile sommata al 60% della superficie non residenziale ( $SC = SU + 60\% SNR$ );

##### Attività Turistiche:

- Per gli interventi per attività ad uso turistico-ricettive il volume è dato dal prodotto della superficie complessiva ( $SC = SN + 60\% SA$ ) per l'altezza interna netta (esclusi i solai);
- Superficie netta (SN): somma delle superfici di pavimento dei locali ad uso *turistico* misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre (art. 9 D.M. 10/05/1977);
- Superficie accessoria (SA): somma delle superfici di pertinenza dei locali ad uso *turistico* (logge, balconi, cantinole, soffitte) e di quelle di pertinenza dell'organismo turistico (androni d'ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ecc.) misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre (art. 9 D.M. 10/05/1977);

- Superficie complessiva (SC): ovvero superficie netta sommata al 60% della superficie accessoria (SC= SN + 60% SA);

Attività Commerciali - Direzionali:

- Per gli interventi ad uso commerciale e direzionale il volume è dato dal prodotto della superficie utile (art. 82, comma 4<sup>a</sup> l.r. 61/1985) per l'altezza interna netta (esclusi i solai);
- Superficie utile (SU): somma delle superfici utili di pavimento di tutti i piani dei locali ad uso commerciale e direzionale.

Attività Industriali – Artigianali - Agricole:

- Per gli interventi ad uso industriale artigianale e agricolo il volume è dato dalla superficie utile (art. 82, comma 4<sup>a</sup> L.R. 61/1985) per l'altezza interna netta (esclusi i solai);
- Superficie utile (SU): somma delle superfici utili di pavimento di tutti i piani, compresi quelli interrati dei locali ad uso industriale artigianale ed agricolo.

Le distanze dalle strade, ferrovie, confini, edifici, altre proprietà, vanno calcolati in base alla superficie coperta e/o volume come da articoli preesistenti del vigente Regolamento Edilizio Comunale e/o Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

Gli standard a Parcheggio e Verde vanno calcolati in base alla superficie coperta e/o volume come da articoli preesistenti del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Gli articoli in contrasto con l'art. 30.1 del vigente Regolamento Edilizio Comunale sono da intendersi non più applicabili.

*Omissis dal comma 31 al comma 34.*

**Art. 12 - Distanze minime dalle strade**

*omissis il comma 1.*

*omissis il comma 2 dalla lett. a) alla lett. d).*

**viene modificata ed implementata la lett. e) del comma 2°:**

<b><u>Testo vigente</u></b>	<b><u>Testo modificato</u></b>
<p>e) Gli edifici esistenti nel territorio agricolo posti in fascia di rispetto stradale e quindi con distanza inferiore a quella prescritta, possono essere ampliati purché l'ampliamento non sopravanzi l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto. Detti interventi sono assentibili a condizione che il permanere dell'edificio e il suo eventuale ampliamento non venga a determinare pericolo per la circolazione.</p>	<p>e) Gli edifici esistenti nel territorio agricolo posti in fascia di rispetto stradale e quindi con distanza inferiore a quella prescritta, possono essere ampliati purché l'ampliamento <del>non sopravanzi l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.</del> Detti <del>interventi sono assentibili a condizione che il permanere dell'edificio e il suo eventuale ampliamento non venga a determinare</del> <del>pericolo per la circolazione,</del> rispetti le distanze stabilite dal Nuovo Codice della Strada di cui al D.Lgs. 30 Aprile 1992 n. 285 e s.m.i. e dal suo Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada di cui al D.P.R. 16 Dicembre 1992 n. 495.</p>

*omissis il comma 3.*

**Art. 66 - Parcheggi privati, spazi per servizi pubblici e costruzioni accessorie**

*omissis dal comma 1 al comma 5*

**viene modificato ed implementato il comma 6:**

<b><u>Testo vigente</u></b>	<b><u>Testo modificato</u></b>
<p>6. Quando sia dimostrata l'impossibilità di garantire le quantità minime di parcheggio di cui ai precedenti commi, senza compromettere gravemente l'integrità strutturale e/o funzionale dell'edificio oggetto d'intervento, il Dirigente, per i soli interventi di ristrutturazione, ampliamento e/o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, può autorizzare la monetizzazione degli stessi sulla base dei costi reali di realizzazione, secondo quanto stabilito da apposita delibera di Consiglio Comunale;</p>	<p>6. Quando sia dimostrata l'impossibilità di garantire le quantità minime di parcheggio di cui ai precedenti commi, senza compromettere gravemente l'integrità strutturale e/o funzionale dell'edificio oggetto d'intervento, il Dirigente, per i soli interventi di ristrutturazione, ampliamento e/o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, può autorizzare la monetizzazione degli stessi sulla base dei costi reali di realizzazione, secondo quanto stabilito da apposita delibera di <del>Consiglio</del> Giunta Comunale;</p> <p>Nei casi di effettiva impossibilità dimostrata di trovare il posto auto scoperto di mq. 15,00 di cui al precedente comma 2, in applicazione dell'art. 95 presente R.E.C., accertata dalla Giunta Comunale con apposita deliberazione su proposta del Dirigente, si può autorizzare la deroga con l'applicazione della monetizzazione degli stessi sulla base dei costi reali di realizzazione, secondo quanto stabilito da apposita Delibera di Giunta Comunale.</p> <p>La richiesta di deroga deve essere presentata dal richiedente avente titolo con allegata adeguata documentazione tecnica (relazione tecnica, elaborati grafici, documentazione fotografica) esaustiva atta a dimostrare l'effettiva impossibilità di trovare il posto auto scoperto.</p> <p>Gli articoli in contrasto con il presente comma 6°, secondo periodo sono da intendersi non più applicabili.</p>



*omissis dal comma 7 al comma 9.*

**PRESO ATTO** che la Commissione Comunale per i Regolamenti, riunitasi nella seduta in data 12.12.2016, ha disposto di sostituire la dicitura “Dirigente” in “Funzionario Responsabile” indicata nei vari articoli e commi del vigente Regolamento Edilizio Comunale, in quanto questo Comune non è dotato di Dirigenti ma solo di Funzionari Responsabili;

**RITENUTO** di accogliere la proposta di modifica del vigente Regolamento Edilizio Comunale da parte della Commissione Comunale per i Regolamenti, sostituendo la dicitura “Dirigente” in “Funzionario Responsabile” indicata nei vari articoli e commi del vigente Regolamento Edilizio Comunale;

**VISTO** l’art. 4 del D.P.R.380/2001;

**VISTO** l’art. 2 comma 4 del d.lgs. 267/2000;

**VISTO** l’art. 48 del D. Lgs. 267/2000 circa le competenze del Consiglio Comunale;

**ASSUNTI** i pareri favorevolmente resi ai sensi dell’art. 49 e l’art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000;

**CON** voti resi in forma palese per il seguente esito:

-  
-

## **DELIBERA**

### **1. di modificare i seguenti articoli del vigente Regolamento Edilizio Comunale:**

#### ***Art. 9 - Definizioni di elementi urbanistico-edilizi***

*omissis dal comma 1 al comma 30*

#### **dopo il comma 30, viene introdotto un nuovo comma 30.1:**

30.1 **Volume Urbanistico Edificio (VUE):** Volume Edificio Conteggiabile Urbanisticamente.

##### Residenza:

Volume dato dal prodotto della superficie complessiva ( $SC = SU + 60\% SNR$ ) per l’altezza interna netta (esclusi i solai);

- superficie utile abitabile (SU): somma delle superfici di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre. La superficie della scala interna ai vari piani degli alloggi dislocati a più livelli viene computata nella sua proiezione orizzontale (art. 2 L.R. 42/1999);
- superficie non residenziale (SNR): somma delle superfici di pertinenza degli alloggi (logge, balconi, cantinole, soffitte) e di quelle di pertinenza dell’organismo abitativo (androni d’ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ecc.) misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre (art. 2 L.R. 42/1999);
- superficie complessiva (SC): ovvero superficie utile abitabile sommata al 60% della superficie non residenziale ( $SC = SU + 60\% SNR$ );

##### Attività Turistiche:

- Per gli interventi per attività ad uso turistico-ricettive il volume è dato dal prodotto della superficie complessiva ( $SC = SN + 60\% SA$ ) per l’altezza interna netta (esclusi i solai);
- Superficie netta (SN): somma delle superfici di pavimento dei locali ad uso *turistico* misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre (art. 9 D.M. 10/05/1977);
- Superficie accessoria (SA): somma delle superfici di pertinenza dei locali ad uso *turistico* (logge, balconi, cantinole, soffitte) e di quelle di pertinenza dell’organismo turistico (androni d’ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ecc.) misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre (art. 9 D.M. 10/05/1977);
- Superficie complessiva (SC): ovvero superficie netta sommata al 60% della superficie accessoria ( $SC = SN + 60\% SA$ );

Attività Commerciali - Direzionali:

- Per gli interventi ad uso commerciale e direzionale il volume è dato dal prodotto della superficie utile (art. 82, comma 4<sup>a</sup> l.r. 61/1985) per l'altezza interna netta (esclusi i solai);
- Superficie utile (SU): somma delle superfici utili di pavimento di tutti i piani dei locali ad uso commerciale e direzionale.

Attività Industriali – Artigianali - Agricole:

- Per gli interventi ad uso industriale artigianale e agricolo il volume è dato dalla superficie utile (art. 82, comma 4<sup>a</sup> L.R. 61/1985) per l'altezza interna netta (esclusi i solai);
- Superficie utile (SU): somma delle superfici utili di pavimento di tutti i piani, compresi quelli interrati dei locali ad uso industriale artigianale ed agricolo.

Le distanze dalle strade, ferrovie, confini, edifici, altre proprietà, vanno calcolati in base alla superficie coperta e/o volume come da articoli preesistenti del vigente Regolamento Edilizio Comunale e/o Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

Gli standard a Parcheggio e Verde vanno calcolati in base alla superficie coperta e/o volume come da articoli preesistenti del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Gli articoli in contrasto con l'art. 30.1 del vigente Regolamento Edilizio Comunale sono da intendersi non più applicabili.

*Omissis dal comma 31 al comma 34.*

**Art. 12 - Distanze minime dalle strade**

*omissis il comma 1.*

*omissis il comma 2 dalla lett. a) alla lett. d).*

**viene modificata ed implementata la lett. e) del comma 2°:**

<b><u>Testo vigente</u></b>	<b><u>Testo modificato</u></b>
e) Gli edifici esistenti nel territorio agricolo posti in fascia di rispetto stradale e quindi con distanza inferiore a quella prescritta, possono essere ampliati purché l'ampliamento non sopravvanti l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto. — Detti interventi sono assentibili a condizione che il permanere dell'edificio e il suo eventuale ampliamento non venga a determinare pericolo per la circolazione.	e) Gli edifici esistenti nel territorio agricolo posti in fascia di rispetto stradale e quindi con distanza inferiore a quella prescritta, possono essere ampliati purché l'ampliamento <del>non sopravvanti l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.</del> Detti interventi sono assentibili a condizione che il <del>permanere dell'edificio e il suo eventuale ampliamento non venga a determinare pericolo per la</del> <del>circolazione,</del> rispetti le distanze stabilite dal Nuovo Codice della Strada di cui al D.Lgs. 30 Aprile 1992 n. 285 e s.m.i. e dal suo Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada di cui al D.P.R. 16 Dicembre 1992 n. 495.

*omissis il comma 3.*

**Art. 66 - Parcheggi privati, spazi per servizi pubblici e costruzioni accessorie**

*omissis dal comma 1 al comma 5*

**viene modificato ed implementato il comma 6:**

<b><u>Testo vigente</u></b>	<b><u>Testo modificato</u></b>
<p>6) Quando sia dimostrata l'impossibilità di garantire le quantità minime di parcheggio di cui ai precedenti commi, senza compromettere gravemente l'integrità strutturale e/o funzionale dell'edificio oggetto d'intervento, il Dirigente, per i soli interventi di ristrutturazione, ampliamento e/o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, può autorizzare la monetizzazione degli stessi sulla base dei costi reali di realizzazione, secondo quanto stabilito da apposita delibera di Consiglio Comunale;</p>	<p>6. Quando sia dimostrata l'impossibilità di garantire le quantità minime di parcheggio di cui ai precedenti commi, senza compromettere gravemente l'integrità strutturale e/o funzionale dell'edificio oggetto d'intervento, il <del>Dirigente</del> Funzionario Responsabile, per i soli interventi di ristrutturazione, ampliamento e/o cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, può autorizzare la monetizzazione degli stessi sulla base dei costi reali di realizzazione, secondo quanto stabilito da apposita delibera di <del>Consiglio</del> Giunta Comunale;</p> <p>Nei casi di effettiva impossibilità dimostrata di trovare il posto auto scoperto di mq. 15,00 di cui al precedente comma 2, in applicazione dell'art. 95 presente R.E.C., accertata dalla Giunta Comunale con apposita deliberazione su proposta del <del>Dirigente</del> Funzionario Responsabile, si può autorizzare la deroga con l'applicazione della monetizzazione degli stessi sulla base dei costi reali di realizzazione, secondo quanto stabilito da apposita Delibera di Giunta Comunale.</p> <p>La richiesta di deroga deve essere presentata dal richiedente avente titolo con allegata adeguata documentazione tecnica (relazione tecnica, elaborati grafici, documentazione fotografica) esaustiva atta a dimostrare l'effettiva impossibilità di trovare il posto auto scoperto.</p> <p>Gli articoli in contrasto con il presente comma 6°, secondo periodo sono da intendersi non più applicabili.</p>

*omissis dal comma 7 al comma 9.*

**2. di dare atto** che la parola “Dirigente” ovunque ricorra nel testo del vigente Regolamento Edilizio Comunale, si intende sostituita dalle seguenti: “Funzionario Responsabile”;

**3. di dare atto** che si è provveduto preliminarmente a pubblicare nel sito istituzionale del Comune di Arzergrande (PD), tutti gli atti relativi alla presente deliberazione ai sensi e per gli effetti dell’art. 39 del Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n. 33;

PARERI SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE ESPRESSI AI SENSI DELL’ART. 49 DEL D.LGS.VO 18.08.2000 N. 267.

Favorevole per la regolarità tecnica:

Il Responsabile del Settore Ceconello Alessandro

---