



COMUNE DI CAORLE

Città Metropolitana di Venezia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 64 DEL 21/12/2020

OGGETTO: APPROVAZIONE NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO.

L'anno **2020** addì **21** del mese di **Dicembre**, nella Sala Consiliare del Centro Civico con inizio alle ore 15.00,

IL CONSIGLIO COMUNALE

riunito in seduta ordinaria pubblica di prima convocazione, presieduto da Marchesan Dott. Rocco, Presidente del Consiglio, con la partecipazione del Segretario Comunale Musto Dott. Andrea ed alla presenza dei seguenti suoi componenti:

Nominativo	Presenza	Nominativo	Presenza
Avv. STRIULI Luciano	SI	Vanzan Lorenza	SI
Buoso Arianna	SI	Martino Elena	AG
Zusso Alessandra	SI	Capiotto Giacomo	SI
Boatto Giuseppe	SI	Miollo Carlo	SI
Comisso Giovanni	SI	Conte Rosanna	SI
Marchesan Rocco	SI	Antelmo Luca	SI
Barbaro Riccardo	SI	Ferraro Marilisa	SI
Momentè Sara	SI	Doretto Katuscia	AG
		Lo Massaro Andrea	SI

Presenti: 15

Assenti: 2

Scrutatori della seduta: Capiotto Giacomo, Vanzan Lorenza, Antelmo Luca.

Ha assunto la seguente deliberazione:

OGGETTO: APPROVAZIONE NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO.

Il Sindaco, Avv. Luciano Striuli, relaziona:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Caorle è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato in Conferenza dei servizi decisoria in data 11.11.2013, ratificato con deliberazione di Giunta Provinciale n. 7 del 17.01.2014 (pubblicata nel B.U.R.V. n. 21 del 21.02.2014) ed è oggi vigente;
- ai sensi dell'art. 48 della L.R.V. n. 11/04 il vigente Piano Regolatore Generale ha assunto valore di Piano degli Interventi per la parte compatibile con il P.A.T.;
- il Regolamento edilizio Comunale vigente è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 29.06.2009 e successivamente modificato di cui ultima modifica del 25.11.2013 approvata con D.C.C. n. 85/2013.

Dato atto che:

- nella Conferenza Unificata tra Stato, Regioni ed Autonomie Locali è stata sancita l'Intesa, pubblicata nella G.U. n. 268 del 16/11/2018, che all'art. 1 ha approvato il Regolamento edilizio-tipo, costituito dallo schema di regolamento edilizio, di cui al citato art. 4, comma 1-sexies, del Testo Unico dell'Edilizia (allegato 1), dalle definizioni uniformi (allegato A) e dalla raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia (allegato B);
- la Regione Veneto ha ottemperato all'Intesa con la pubblicazione, nel B.U.R. n. 116 del 1° dicembre 2017, della D.G.R.V. n. 1896 del 22 novembre 2017;
- a seguito dell'attività del tavolo tecnico regionale con la deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 669 del 15 maggio 2018, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 51 del 25 maggio 2018, sono state definite "Le linee guida e suggerimenti operativi rivolti ai Comuni per l'adeguamento al Regolamento edilizio tipo (RET) (allegato A) e le "Definizioni Uniformi" (allegato B);
- in particolare nell'Allegato B viene riportato il Quadro delle definizioni uniformi di cui all'Allegato A dell'Intesa, con la precisazione della loro "incidenza sulle previsioni dimensionali", mentre l'Allegato A, relativo alle "Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia", riporta articolo per articolo una esemplificazione dei contenuti normativi che i Comuni possono utilizzare per l'adeguamento del proprio regolamento; tali contenuti integrabili e/o modificabili da parte dei Comuni dovranno comunque far salvi gli aspetti cogenti dell'Intesa, ovvero lo schema (indice), le "Definizioni Uniformi" e l'elenco delle disposizioni nazionali e regionali incidenti in materia;
- per conformare i contenuti delle disposizioni regolamentari fornite dalla Regione Veneto è stato conferito incarico allo studio Proteco Engineering di San Donà di Piave (VE).

Visto il Regolamento edilizio redatto e depositato in data 17.12.2020 parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

Riscontrato che:

- il nuovo Regolamento Edilizio, redatto nell'idea di avere uno strumento flessibile ed in grado di reggere l'attuale "dinamismo legislativo", introduce delle novità principali che possono essere sintetizzate come di seguito:

- introduzione delle procedure telematiche anche per i procedimenti dello Sportello Unico per l'Edilizia, in analogia allo Sportello Unico per le Attività Produttive;
- definizione di norme flessibili atte a garantire il riutilizzo ed il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente;
- inserimento di una parte dedicata ai requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo;
- introduzione di disposizioni per la disciplina degli spazi aperti pubblici e privati o di uso pubblico;
- introduzione di norme per la tutela del suolo, con l'introduzione di norme rivolte alla salvaguardia idraulica.

In merito al recepimento delle "Definizioni Uniformi", osservato che la definizione dei parametri urbanistici ha effetti diretti sul dimensionamento dello strumento urbanistico, la Regione Veneto, con la citata deliberazione n. 669/2018, ha "preso atto che, in ossequio al già citato principio di "invarianza urbanistica" anche una volta adeguati i regolamenti edilizi comunali al RET, le definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali potranno esplicare la loro capacità conformativa solo a seguito della successiva approvazione di strumenti urbanistici redatti in funzione di tali definizioni". Infatti, per evitare che i Comuni dovessero attivare appositi procedimenti di variante dei loro strumenti urbanistici una volta adeguati i regolamenti edilizi comunali al RET, il legislatore regionale ha ritenuto opportuno disciplinare tale fattispecie coordinandola con quella concernente la variante urbanistica prevista dalla normativa in tema di contenimento del consumo di suolo, ovvero la variante finalizzata all'adeguamento ai contenuti della deliberazione regionale di cui all'art. 4, comma 2, lett. a) della L.R.V. n. 14/2017.

A tal fine l'art. 48 ter della L.R.V. n. 11/2004, all'uopo introdotto con L.R.V. n. 15/2018, ha rinviato nel tempo l'applicazione delle definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica, incompatibili con quelle contenute nei regolamenti edilizi e nelle norme tecniche degli strumenti urbanistici vigenti, prevedendo che trovino applicazione a far data dall'efficacia della suddetta variante.

Per quanto sopra esposto, quindi, come previsto dall'articolo 2, comma 2, del Regolamento in approvazione, le seguenti "Definizioni uniformi", aventi incidenza sulle previsioni dimensionali,:

- 1 Superficie territoriale
- 2 Superficie fondiaria
- 3 Indice di edificabilità territoriale
- 4 Indice di edificabilità fondiaria
- 5 Carico urbanistico
- 6 Dotazioni Territoriali
- 7 Sedime
- 8 Superficie coperta
- 10 Indice di permeabilità
- 11 Indice di copertura
- 12 Superficie totale
- 13 Superficie lorda
- 14 Superficie utile
- 15 Superficie accessoria
- 16 Superficie complessiva
- 17 Superficie calpestabile
- 18 Sagoma
- 19 Volume totale o volumetria complessiva

20 Piano fuori terrazza
21 Piano seminterrato
22 Piano interrato
23 Sottotetto
24 Soppalco
25 Numero dei piani
26 Altezza lorda
28 Altezza dell'edificio
29 Altezza utile
30 Distanze

esplicheranno la loro efficacia giuridica a seguito dell'entrata in vigore del primo strumento urbanistico approvato successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento, che le utilizzerà in sede di redazione ed elaborazione;

Si ritiene inoltre opportuno evidenziare che, come disposto dalla D.G.R.V. n. 1896/2017 e riportato all'art. 101 del nuovo Regolamento Edilizio, siano adottate le seguenti disposizioni ovvero:

- *I procedimenti per il rilascio dei titoli edilizi avviati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento sono conclusi sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle relative istanze.*
- *Le segnalazioni certificate di inizio attività e le comunicazioni di inizio lavori asseverate presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento vengono esaminate sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle stesse.*

L'entrata in vigore delle norme in approvazione comporterà la contemporanea abrogazione di precedenti norme regolamentari comunali, variamente denominate, in contrasto con quanto stabilito, e del precedente Regolamento Edilizio;

Dato atto che il documento in approvazione è stato illustrato alla competente Commissione Consiliare in data 17.12.2020;

Visto il Decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001, n. 380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

Visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli enti locali";

Visti gli allegati pareri favorevoli espressi ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

Acquisito il parere favorevole di legittimità del Segretario Generale, ai sensi dell'art. 49, comma 3, del Regolamento Generale sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi;

Sentita la discussione sull'argomento, per la quale si rinvia al Processo verbale della seduta;

Con voti n. 10 favorevoli e n. 5 astenuti (Miollo, Conte, Antelmo, Ferraro e Lo Massaro), espressi per alzata di mano,

DELIBERA

1. le premesse sono parte integrante del presente provvedimento;
2. di approvare l'allegato Regolamento Edilizio, che disciplina l'attività edilizia nel Comune di Caorle, ai sensi dell'art. 2, comma 4, del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, dell'Intesa 20 ottobre 2016, sancita in sede di Conferenza Unificata Governo, Regioni ed Autonomie Locali, della D.G.R. Veneto n. 1896 del 22 novembre 2017 e della D.G.R. Veneto n. 669 del 15 maggio 2018;
3. di dare atto che le seguenti "Definizioni uniformi", aventi incidenza sulle previsioni dimensionali,:

- 1 Superficie territoriale
- 2 Superficie fondiaria
- 3 Indice di edificabilità territoriale
- 4 Indice di edificabilità fondiaria
- 5 Carico urbanistico
- 6 Dotazioni Territoriali
- 7 Sedime
- 8 Superficie coperta
- 10 Indice di permeabilità
- 11 Indice di copertura
- 12 Superficie totale
- 13 Superficie lorda
- 14 Superficie utile
- 15 Superficie accessoria
- 16 Superficie complessiva
- 17 Superficie calpestabile
- 18 Sagoma
- 19 Volume totale o volumetria complessiva
- 20 Piano fuori terrazza
- 21 Piano seminterrato
- 22 Piano interrato
- 23 Sottotetto
- 24 Soppalco
- 25 Numero dei piani
- 26 Altezza lorda
- 28 Altezza dell'edificio
- 29 Altezza utile
- 30 Distanze

esplicheranno la loro efficacia giuridica a seguito dell'entrata in vigore del primo strumento urbanistico approvato successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento, che le utilizzerà in sede di redazione ed elaborazione;

4. di dare atto che:
 - i procedimenti per il rilascio dei titoli edilizi avviati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento sono conclusi sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle relative istanze;

- le segnalazioni certificate di inizio attività e le comunicazioni di inizio lavori asseverate presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento vengono esaminate sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione delle stesse;
- l'Art. 4 del Regolamento Edilizio esplicherà la sua efficacia giuridica a seguito dell'entrata in vigore della Variante al Piano degli Interventi di stralcio della corrispondente disciplina contenuta nelle N.T.O. in contrasto con quanto contenuto nel presente Regolamento.

Con separata votazione, espressa per alzata di mano, e voti n. 10 favorevoli e n. 5 astenuti (Miollo, Conte, Antelmo, Ferraro e Lo Massaro),

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

MMXX-64



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2020 / 94**

Ufficio Proponente: **Ufficio Politiche Territoriali e Sviluppo Economico**

Oggetto: **APPROVAZIONE NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO.**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Politiche Territoriali e Sviluppo Economico)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 16/12/2020

Il Responsabile di Settore

Vania Peretto

Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere -----.

Sintesi parere: Parere non necessario

Data 17/12/2020

Responsabile del Servizio Finanziario

Dott. Enrico Balossi

Del che si è redatto il presente verbale che viene come appresso sottoscritto con firma digitale.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Marchesan Dott. Rocco

IL SEGRETARIO COMUNALE

Musto Dott. Andrea

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Caorle. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

MUSTO ANDREA;1;66486477039178638269539205829760003342
MARCHESAN ROCCO;2;13773899