

**OGGETTO: Modifiche al Regolamento Edilizio vigente. Recepimento della L.R. n. 12/1999 "Recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi". Approvazione variante ai sensi dell'art. 50 c. 4 e 6 della L.R. n. 61/85.**

Il Sindaco, avv. Luciano Striuli, relaziona:

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Premesso che:

- il Comune di Caorle è dotato di Regolamento Edilizio Comunale, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 29 giugno 2009;
- tale regolamento è stato oggetto di una modifica con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14/2011 al fine di adeguare lo stesso alle disposizioni di legge nazionali in materia di inquinamento acustico ed adempimento ai sensi dell'art. 79 bis della L.R. n. 61/85 (lavori in quota);
- la Regione Veneto, con la L.R. n. 12 del 06.04.1999, ha previsto il recupero, a fini abitativi, dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 nel rispetto dei seguenti parametri:
  - a) l'altezza utile media di 2,40 metri per i locali adibiti ad abitazione, 2,20 metri per i Comuni inseriti negli ambiti delle Comunità montane ai sensi delle leggi regionali vigenti e di 2,20 metri per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,80 metri, ridotto a 1,60 metri per i Comuni montani, per la relativa superficie utile;
  - b) il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16.
- la legge suddetta dispone che i Comuni adeguino gli elaborati del Piano Regolatore Generale secondo le procedure stabilite dai commi 6-7-8 dell'art. 50 della L.R. n. 61/85;

Ritenuto di procedere al recepimento della L.R. sopra descritta attraverso l'integrazione delle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio, che disciplina, al titolo nono "*Caratteristiche di igiene e sicurezza dei luoghi, degli interventi e degli impianti*", le caratteristiche dei locali abitabili, inserendo un articolo specifico per il recupero dei sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998;

L'amministrazione comunale ha adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 30.09.2013 apposita variante /modifica al Regolamento Edilizio vigente attraverso l'inserimento del art. 128 bis "Recupero dei sottotetti a fini abitativi" che, come adottato, così recita:

### **Art. 128 bis - Recupero dei sottotetti a fini abitativi.**

- 1. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 è disciplinato dalla L.R. 6 aprile 1999, n. 12 e dal presente articolo del Regolamento Edilizio.**
- 2. Si intende per "sottotetto" il volume sovrastante in tutto o in parte l'ultimo piano dell'edificio destinato tutto, o in parte, a residenza e legittimato.**
- 3. Per il recupero debbono essere rispettati i seguenti parametri:**
  - l'altezza utile media di m. 2,40 per i locali abitabili e di m. 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, ripostigli, secondi bagni, spogliatoi e magazzini. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m. 1,80 per la relativa superficie utile;
  - il rapporto illuminante, se in falda, dev'essere pari o superiore a 1/16.
- 4. Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti si definiscono come "interventi di ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'art. 3, lett. d, T.U. Edilizia.**

5. **Gli interventi devono avvenire senza alcuna modificazione dell'altezza di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde, fatto salvo quanto previsto dalla L. 9 gennaio 1991, n. 10.**
6. **Le aperture luce degli edifici ricadenti nella zona territoriale omogenea A, nel rispetto del grado di protezione assegnato dagli Strumenti Urbanistici, dovranno essere in falda.**  
**Le aperture luci degli edifici ricadenti nelle altre zone territoriali, anche in ambito di interesse paesaggistico ambientale, e comunque nel rispetto del grado di protezione assegnato dagli Strumenti Urbanistici, dovranno essere in falda o con abbaini se coerenti con il tipo edilizio. Gli abbaini, nel rispetto delle tipologie ammesse dalle NTA di PRG per le varie zone omogenee, dovranno avere dimensioni contenute al fine di garantire il rapporto illuminante di cui al comma precedente e essere realizzati entro la falda e non in linea continua con il colmo.**
7. **Qualora all'applicazione del presente articolo comporti l'aumento del fabbisogno di parcheggi a servizio del fabbricato è obbligatorio il reperimento di spazi e parcheggi pertinenziali necessari.**  
**Nelle zone territoriali omogenee A, B e C1, ove sia dimostrata l'impossibilità di reperire e/o realizzare i posti auto nell'edificio, nel lotto o loro adiacenze è ammesso il pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggio derivanti da tale applicazione.**
8. **Le presenti disposizioni non trovano applicazione per i fabbricati ricadenti nelle zone territoriali omogenee "D" limitatamente alla destinazione alberghiera nonché per tutti i fabbricati presenti nel territorio comunale con grado di protezione assegnato da PRG che non consenta modifiche agli elementi costitutivi dei fabbricati (grado 1, 2, 3a art. 12 delle NTA di PRG e valore tipologico 4 dell'art. 8 delle NTA della VPRG per le zone agricole).**

Constatato e rilevato che per la variante adottata sopra descritta:

- il procedimento di pubblicazione, presso il Comune e la Provincia, ha avuto corso in conformità alla normativa vigente;
- che durante i termini di legge non sono pervenute osservazioni;

Rilevato altresì che ai sensi della D.G.R.V. n. 2948/2009 in materia di valutazione di compatibilità idraulica, è stato acquisito il parere favorevole all'asseverazione di non necessità di effettuare la Valutazione di compatibilità idraulica espresso dal Genio Civile di Venezia nota del 17.10.2013 prot. n. 446155, pervenuta al Comune in data 17/10/2013 prot. n. 33192;

Visto il D.L.vo n. 267/2000;

Viste le Leggi Regionali nn. 12/99, 61/85, 11/04;

Dato atto che l'argomento è stato esaminato dalla 2ª Commissione Consiliare nella seduta del \_\_\_\_\_;

Visti i pareri di regolarità tecnica e contabile, espressi ai sensi dell'art. 147 bis del D.L.gs. n. 267/2000 e dell'art. 3 del Regolamento dei controlli interni, in merito alla presente proposta di deliberazione;

Visto, altresì, il parere espresso dal Segretario Generale ai sensi dell'art. 49, comma 3, del Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;

Con votazione unanime favorevole, espressa per alzata di mano,

**DELIBERA**

1. di prendere atto che non sono pervenute osservazioni e/o opposizioni in merito alla variante adottata in oggetto;
2. di approvare, secondo le procedure dell'art. 50 c. 6-8 della L.R. n. 61/85, come prevede la L.R. n. 12/99, modifica al vigente Regolamento Edilizio Comunale, inserendo nella PARTE SECONDA – DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' EDILIZIA E VIGILANZA – TITOLO NONO – CAPO SECONDO, il seguente articolo:

**Art. 128 bis - Recupero dei sottotetti a fini abitativi.**

1. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 31 dicembre 1998 è disciplinato dalla L.R. 6 aprile 1999, n. 12 e dal presente articolo del Regolamento Edilizio.
2. Si intende per "sottotetto" il volume sovrastante in tutto o in parte l'ultimo piano dell'edificio destinato tutto, o in parte, a residenza e legittimato.
3. Per il recupero debbono essere rispettati i seguenti parametri:
  - l'altezza utile media di m. 2,40 per i locali abitabili e di m. 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, rispostigli, secondi bagni, spogliatoi e magazzini.  
L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m. 1,80 per la relativa superficie utile;
  - il rapporto illuminante, se in falda, dev'essere pari o superiore a 1/16.
4. Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti si definiscono come "interventi di ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'art. 3, lett. d, T.U. Edilizia.
5. Gli interventi devono avvenire senza alcuna modificazione dell'altezza di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde, fatto salvo quanto previsto dalla L. 9 gennaio 1991, n. 10.
6. Le aperture luce degli edifici ricadenti nella zona territoriale omogenea A, nel rispetto del grado di protezione assegnato dagli Strumenti Urbanistici, dovranno essere in falda.  
Le aperture luci degli edifici ricadenti nelle altre zone territoriali, anche in ambito di interesse paesaggistico ambientale, e comunque nel rispetto del grado di protezione assegnato dagli Strumenti Urbanistici, dovranno essere in falda o con abbaini se coerenti con il tipo edilizio. Gli abbaini, nel rispetto delle tipologie ammesse dalle NTA di PRG per le varie zone omogenee, dovranno avere dimensioni contenute al fine di garantire il rapporto illuminante di cui al comma precedente e essere realizzati entro la falda e non in linea continua con il colmo.
7. Qualora all'applicazione del presente articolo comporti l'aumento del fabbisogno di parcheggi a servizio del fabbricato è obbligatorio il reperimento di spazi e parcheggi pertinenziali necessari.  
Nelle zone territoriali omogenee A, B e C1, ove sia dimostrata l'impossibilità di reperire e/o realizzare i posti auto nell'edificio, nel lotto o loro adiacenze è ammesso il pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggio derivanti da tale applicazione.
8. Le presenti disposizioni non trovano applicazione per i fabbricati ricadenti nelle zone territoriali omogenee "D" limitatamente alla destinazione alberghiera nonché per tutti i fabbricati presenti nel territorio comunale con grado di protezione assegnato da PRG che non consenta modifiche agli elementi costitutivi dei fabbricati (grado 1, 2, 3a art. 12 delle NTA di PRG e valore tipologico 4 dell'art. 8 delle NTA della VPRG per le zone agricole).