



Comune di Martellago

ALLEGATO DELIBERA 29/2020: APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE (REC) ADEGUATO AL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO (RET), DI CUI ALL'INTESA SANCITA IN SEDE DI CONFERENZA GOVERNO, REGIONI E AUTONOMIE LOCALI IL 20 OTTOBRE 2016, RECEPITO CON D.G.R. VENETO 22 NOVEMBRE 2017, N. 1896.

Presidente del Consiglio Comunale Mellinato Dino

Passiamo alla ridenominata delibera, la n. 4: *“Approvazione del Regolamento Edilizio Comunale adeguato al Regolamento Edilizio Tipo di cui all'intesa sancita in sede di Conferenza di Governo, Regioni e Autonomie Locali il 20 ottobre 2016, recepito con il Decreto D.G.R. Veneto 22 novembre 2017 n. 1896”*.

La parola all'assessore Faggian.

Assessore Faggian Luca

Allora due parole veloci, la prima lo imparata da lei professore ed è una nota storica, il professore la dice quindi io la ripeto, non mi prendo la paternità però va sottolineato che il Regolamento Edilizio nel nostro sistema esiste come norma dal 1865. Quindi sono ormai quasi 150 anni che abbiamo con noi il Regolamento Edilizio Comunale.

Il percorso del Regolamento Edilizio nasce da un accordo Stato – Regione del 2016, passa attraverso di nuovo la 14/2017, si collega al Testo Unico 380 del 2001 Testo Unico sull'Edilizia, per arrivare poi alla DGRV del 2017 che recepisce il testo del Regolamento Edilizio Tipo.

Sottolineavo nelle Commissioni edilizie l'importanza di poter portare in tutto il Veneto, salvaguardando ovviamente alcune zone specifiche del territorio, come può essere i litorali, i centri storici maggiori e le zone montane e pedemontane, ma in pianura si parla una sola lingua.

Questo è un grosso vantaggio per tutti gli operatori del settore siano essi architetti, geometri, ingegneri o altre figure professionali, perché capirsi qui e capirsi a 20/30 chilometri è fondamentale quando prima non ci si capiva neanche nel Comune confinante ad un metro fuori dalla porta.

Il fatto poi che vi sia stata una grandissima attività dove il professor Buggin è sempre stato presente, con i tecnici e tutte le figure che potevano dare un loro apporto, quindi abbiamo raggiunto tutti in questi mesi, il professor Buggin è sempre stato presente ed è stato anche esposto in Commissione Edilizia e Paesaggistica, quindi anche i tecnici che con noi e con l'Amministrazione Comunale operano a stretto contatto, credo che sia un altro risultato che portiamo a casa per quanto riguarda la condivisione e un lavoro inclusivo.



Comune di Martellago

Sono arrivati i suggerimenti dei consiglieri comunali, dai professionisti, sono stati vagliati, recepiti per il 90%, ma la parte più importante che vorrei sottolineare è che oggi il Regolamento Edilizio Comunale diventa un Regolamento.

Cosa vuol dire? Vuol dire che ci permetterà in futuro di poter adeguare velocemente questo strumento alle necessità che il territorio dovesse manifestare, o che gli operatori del settore naturalmente richiedessero, prima facendo parte del PAT e del PI chiaramente la sua modifica era molto più complessa e anche impiegava parecchio tempo per via delle adozioni, pubblicazioni, controdeduzioni eccetera, oggi finalmente tramite il Consiglio Comunale lo possiamo adeguare.

Sottolineo solo l'introduzione di due norme che avevo già evidenziato, quella sul Covid-19, in maniera che comunque tutte le attività che in caso di nuove, visto che adesso è stato anche prorogato fino ad ottobre lo stato, purtroppo nel paese di calamità e di rischio, se eventualmente dovesse ritornare e le imprese avessero bisogno di effettuare delle costruzioni o delle opere necessarie proprio per poter continuare ad operare in clima di Covid-19, il Regolamento Edilizio lo prevede e anche prevede, e quindi siamo veramente tra i primi in Italia a condividere anche gli interventi relativi al PAESC, al Piano di Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima, e di questo personalmente credo che sia un successo del professor Buggin, dell'architetto Rossato e del geometra Corò, ed io che adesso l'ho introdotto.

Lascio la parola al professor Buggin e lo ringrazio.

Architetto Buggin

Ha detto abbastanza l'assessore e anche cercherò di essere sintetico perché è un argomento troppo tecnico per affrontarlo in questo modo.

MI permetto di aggiungere che forse non avevo sentito dall'assessore, abbiamo fatto anche un incontro pubblico con tutti i professionisti, perché la scadenza era prima al 31 dicembre poi c'è stata una delibera Regionale poco prima di Natale che l'ha spostato a questo 30 settembre di quest'anno, per cui c'è stata un'attività non solo in questi mesi ma anche nell'anno scorso.

Teniamo presente che portando in approvazione questo strumento abbiamo dato la possibilità a tutte le pratiche edilizie che sono giacenti e che sono arrivate presso gli Uffici, di poter continuare l'istruttoria con il Regolamento precedente, perché ovviamente chi ha istruito e realizzato i progetti non poteva sapere le nuove regole, e se ciò non fosse stato fatto, era presente per quei Comuni che per qualche motivo non approveranno il regolamento Edilizio entro il 30 settembre, il 1° ottobre entrano automaticamente in vigore le norme nazionali, per cui gli Uffici Tecnici si troverebbero costretti a fare le istruttorie dei documenti già presentati con le nuove regole.



Comune di Martellago

Il che vuol dire sostanzialmente nel rimandare indietro i progetti perché non saranno adeguati e non saranno coerenti con la normativa, ecco ci abbiamo salvaguardato tutto lo stato delle pratiche in corso e anche tutti i Piani Attuativi che ancora non sono conclusi.

Teniamo presente che quelli hanno generalmente una validità di 10 anni per cui hanno fatto salvo tutto questo, addirittura abbiamo messo che, siccome poi c'è una variante Urbanistica al punto successivo in cui le definizioni del Regolamento Edilizio sono state messe a sistema anche con le norme del Piano degli Interventi, e hanno dato la possibilità di tenere valide queste normative vigenti attualmente fino alla data di approvazione di quella variante, per cui non adesso che verrà adottata ma fra 3/4 mesi quando verrà approvata.

Per cui dare un ulteriore tempo ai professionisti per prendere domestichezza con questo nuovo strumento, ma nel frattempo continuare a concludere i progetti che hanno già in itinere.

E qui mi direi di fermarmi qui per non entrare in un tema troppo tecnico che abbiamo già dibattuto comunque nelle Commissioni.

Presidente del Consiglio Comunale Mellinato Dino

Grazie architetto Buggin per il suo contributo.

Interventi su questa delibera?

Erika Fusaro prego.

Consigliera Fusaro Erika

Allora ci siamo incontrati due volte, e in queste due volte il Regolamento Edilizio Comunale c'è stato introdotto, spiegato, ci sono state spiegate le 42 nuove definizioni che sono state introdotte, tra le quali la superficie accessoria che di fatto non avevamo nel vecchio Regolamento, e altre questioni insomma.

Allora diciamo che c'è stato un bell'adeguamento e un ottimo lavoro, e soprattutto è molto importante e utile la volontà di unificare questo Regolamento a tutto il suolo per parlare come detto anche da voi la stessa lingua ecco.

C'è una parte del Regolamento che però per forza di cose viene calata sul Comune dove si opera, e questo è fisiologico anche se si vuole, diciamo che uno tra gli aspetti più importanti o forse ai quali i tecnici sono più sensibili è il tema delle distanze.

Allora nelle vecchie norme tecniche di attuazione la distanza del confine veniva considerata dal filo del costruito, quindi dell'edificio, e nel caso in ci fossero stati dei



Comune di Martellago

poggioli, o meglio delle terrazze, se queste terrazze fossero state oltre 1,50 metri la distanza dal confine sarebbe partita dal filo di quel poggiolo.

Adesso con il Regolamento Edilizio non è più così ma anche l'aggetto viene considerato anche se parte da 1,50 metri. Quindi questo comporta una notevole variazione per la progettazione, perché vuole dire un ridimensionamento funzionale a questo 1,50 metri, quindi se io ho una casa con il terrazzo a 1,50 metri e un vicino vuole costruire e alzi l'ampliamento, questo ampliamento deve sottostare a questa regola.

Questa è una cosa che diciamo ha diverse correnti di pensiero, c'è chi è a favore e c'è chi no, ora io mi astengo dal dire il mio pensiero da tecnico, certo è che è sicuramente una nuova sfida per i tecnici e per la progettazione ecco.

Un'altra cosa che sempre su questo tema ho cercato di approfondire e verificare un attimo, su come si sono comportati gli altri Comuni vicini a noi, e diciamo che non tutti hanno utilizzato la nostra strategia, però questo che dicevo prima è anche fisiologico, perché il Regolamento viene in parte calato nel territorio dove si opera.

Ecco ci sono delle realtà dove il 1,50 metri lo considerano ancora alla maniera vecchia, quindi la distanza del confine viene di fatto considerata dal filo edificio.

Allora io vorrei invitare questa amministrazione a ricercare ancora se possibile nei possibili futuri aggiornamenti del Regolamento, nell'uniformare ancora di più questo lessico, magari se non è esteso a tutti i Comuni della regione quantomeno alla nostra unione ecco, in modo tale che il Regolamento Unico sia di fatto unico.

Quindi il mio invito è questo.

Presidente del Consiglio Comunale Mellinato Dino

Bene.

Altri interventi? Facciamo il giro degli interventi e dopo eventualmente per le repliche.

Prego Monica Barbiero.

Consigliera Fusaro Erika

Si perché così continuo un attimo e faccio un po' di cronistoria.

Allora intanto partiamo, mi pare di aver capito bene che questo Regolamento di Edilizia Tipo è partito e sono state date queste 42 definizioni a livello nazionale, e queste definizioni avevano dei criteri che nell'intenzione dovevano essere uguali nel territorio nazionale, proprio per dare omogeneità.



Comune di Martellago

È evidente poi che bisogna entrare nelle realtà territoriali. La Regione lo ha ripreso e ha cercato una omologazione nei Regolamenti verso i Comuni, e l'Unione ha cercato di ... e se i tecnici si sono incontrati per poter trovare una possibilità di avere un Regolamento Unico, che pure poi deve essere presentato per ogni Comune ma che avesse determinate caratteristiche.

Questo perché? Perché quello che si riteneva e credo si ritenga ancora è che il nostro territorio, come dicevi prima tu, area delle spiagge, area delle montagne, ma la nostra area è un'area omogenea che ha caratteristiche simili. Non c'è stata possibilità, perché alcuni Comuni non condividevano l'idea di lavorare sullo stesso piano, quello che nasce come un'osservazione è che in realtà nei nostri Comuni dell'Unione ci sono linee diverse proprio sui temi di cui parlava prima Erika sui poggiosi, perché Venezia che non. è Unione ma è comunque territorio sicuramente sull'area di Mestre simile al nostro e Spinea li conteggiano in maniera diversa il tema appunto della distanza tra fabbricati eccetera.

Mi viene una domanda che è la domanda, voi vi siete incontrati con i tecnici e i professionisti del territorio, ma sono quei professionisti che poi lavorano anche nei territori limitrofi, avere una linea comune secondo me questo è un obiettivo da raggiungere.

Potrei esprimere un mio pensiero perché mi ricordo che il tema dei poggiosi è nato perché qui a Martellago c'è stata una causa fra poggioso, misurazione sì e misurazione no, è partito da qui e poi è passato anche a livello regionale sull'esperienza di Martellago, e quindi l'idea che dei Comuni che sono nella stessa area scelgano una linea comune per me sarebbe importante, mi pare di capire che c'è la possibilità in questo tempo ancora di riragionare pur approvandolo oggi, e vi invito a perseguire questa linea, perché dentro quell'idea che noi dobbiamo avere un'idea complessiva di come si costruisce credo sia importante anche che ci sia una linea omogenea insomma.

Un'altra cosa che così guardavo perché abbiamo guardato sugli altri Comuni, è che per esempio le pensiline, i poggiosi eccetera, hanno a Martellago in presenza di marciapiedi una distanza di 5 metri, a Spinea di 6 a Venezia di 6, ecco cioè possono essere sciocchezze però io credo che dare il senso di una uniformità consenta anche di avere un'idea progettuale che possa essere utile insomma.

Sul tema della ... mi pare di capire anzi io non sono molto diciamo in profondità su questo che le Leggi precedenti e che anche uno di questi 42 punti rivedano il discorso degli esporti e degli elementi a sbalzo, magari mi risponderà meglio l'architetto, che non vengano misurati con il 1,50 metri, insomma che non vengano considerati sul 1,50 metri, ma a questo insomma vorrei avere una risposta dall'architetto.

Ecco nelle linee anche del tema dell'Unione Sindaco che era stato uno degli aspetti poi uno dei Comuni che non condivideva è anche uscito dall'Unione, forse sarebbe importante continuare a dialogare e a vedere che ci sia un principio, sia quello sia l'altro ma che sia condiviso da tutti i Comuni dell'Unione.



Comune di Martellago

Presidente del Consiglio Comunale Mellinato Dino

Grazie consigliera Barbiero.

Consigliere Bernardi prego.

Consigliere Bernardi Moreno

Grazie a Monica perché ha detto la parola Unione, e non mi ricordavo più che esistesse, quindi visto il Covid, tra il Covid e il poco che fa l'Unione, quindi pensavo che non esistesse neanche più ...

Presidente del Consiglio Comunale Mellinato Dino

Martedì c'è stato consiglio il dell'Unione. confermo

Consigliere Bernardi Moreno

Mi vengono i brividi

Allora detto questo passo invece a ringraziare il professor Buggin, la Rossato, Corò e tutti quelli che hanno lavorato, compreso anche l'assessore per questa volta, nell'applicare la Legge Regionale al nostro Regolamento, alla nostra normativa, quindi penso sia giusto e utile anche per evitare, come diceva il professore, zone franche di tempistica e quindi dare una risposta naturalmente puntuale ai cittadini che hanno magari esigenze in questo campo.

L'unica cosa che volevo un attimo capire oltre al fatto, scusatemi voglio anche ringraziare il fatto che avete sentito, avevo fatto una proposta in Commissione di sentire i professionisti, perché giustamente sono loro che ci lavorano sul campo, e sono contento appunto che sia stato fatto quest'incontro.

Detto questo volevo capire il discorso dei Piani Attuativi, cioè questa proroga, cioè noi avevamo con il vecchio Piano Regolatore una proroga di 5 anni ai piani che non sono stati realizzati, c'è stata un'ulteriore proroga di questi?

Presidente del Consiglio Comunale Mellinato Dino

Parliamo al microfono professore.

Architetto Buggin



Comune di Martellago

Parliamo di Piani Attuativi che hanno già presentato, cioè hanno già una convenzione in atto, però al momento dell'entrata in vigore del Regolamento non tutti i progetti sono stati presentati, per cui possono avere alcuni lotti che non sono ancora costruiti.

Questi lotti quando verranno presentati potranno usufruire delle normative assieme agli altri lotti già realizzati.

Consigliere Bernardi Moreno

Certo.

È per capire questo, perché uno degli aspetti anche del punto precedente sono appunto questi piani che con il vecchio PRG non sono stati realizzati, che ancora adesso non sono stati realizzati, c'è da fare appunto un pensierino per capire se è meglio evitare la loro realizzazione ecco.

Il mio voto è favorevole.

Architetto Buggin

I piani non attuativi, non realizzati, prima parlavamo del consumo di suolo, in realtà poi voi come amministrazione sarete portati a calare il consumo di suolo nel Piano degli Interventi, cosa significa? Significa prendere parte anche ad altri aspetti della legge, per esempio che tutti i Piani dopo 5 anni non realizzati decadono automaticamente, diventano zone bianche.

Per cui l'amministrazione sarà costretta a rivedere cosa fare, mentre prima in qualche modo si pensava che fosse un assegno avere una zona edificabile, adesso dopo 5 anni se un proprietario mantenere l'edificabilità deve chiedere all'amministrazione di poterlo fare, e deve pagare l'IMU 2 volte l'anno, cioè il doppio ogni anno, e il Comune fa cassa.

Ecco allora che cambia anche come dire l'aspetto del consumo di suolo, quanto suolo si potrà consumare, perché cambiano le regole, uno non potrà avere un'area edificabile e tenerla per sempre come succedeva prima, adesso è costretto o ad edificare o gli viene tolto automaticamente dalla legge, perché ritorna a zona bianca.

Consigliere Bernardi Moreno

Volevo votare contro ma adesso voto a favore visto la risposta esaustiva del professore.

Presidente del Consiglio Comunale Mellinato Dino



Comune di Martellago

Altri interventi?

Consigliere Vian prego.

Consigliere Vian Gianni

Avevo chiesto agli Uffici di vedere una cosa che non avevo ben capito, adesso non so se sia stata recepita, adesso magari l'assessore ci spiegherà.

Cioè avevo capito che per esempio una casetta in legno, che deve essere a mezzo metro di distanza dai confini, questa vincolava il confinante a stare ad una distanza maggiore, invece nel Regolamento precedente la casetta in legno da 8 metri, che noi come Regolamento avevamo un po' più grande che era di 9 metri, precedentemente non faceva distanza dal confine, non obbligava il confinante a tenere in considerazione questo. E assieme a questo non solo la casetta ma anche altri manufatti che sono venuti avanti nel tempo.

Ecco volevo una certezza che queste considerazioni nel Regolamento fossero state recepite e considerate, perché quando uno fa una casetta adibita alle attrezzature di giardino e quant'altro eccetera, non chiede nulla, basta che stia all'interno degli 8 metri, 7,99 metri, una volta erano 9 metri con il Regolamento precedente a Martellago, a Scorzè mi pare 16 e così via, però volevo avere la certezza che questo manufatto temporaneo ma comunque non creasse problemi di confine ad altri soggetti.

Perché uno mette lì una struttura, questa struttura alla fine diventa un vincolo per gli altri, questa è anche altre strutture.

Presidente del Consiglio Comunale Mellinato Dino

Altri interventi?

Consigliere Boscolo prego.

Consigliere Boscolo Alessio

Grazie Presidente.

Allora mi ha preceduto un attimo Monica, quindi se non l'avesse ricordato lei l'avrei ricordato io al consigliere Bernardi dell'esistenza in vita ancora dell'Unione dei Comuni, perché purtroppo, dico purtroppo in questo caso qua, è stata una grande occasione mancata, da quel che mi è dato sapere non a causa dell'amministrazione del Comune di Martellago che invece sembrava essere propositivo in tal senso, direi che sarebbe stato proprio in un'ottica di uniformità che è quello che è lo spirito di questa legge, di uniformità



Comune di Martellago

anche territoriale, estendere lo stesso Regolamento quantomeno su tutti i Comuni appartenenti all'Unione dei Comuni stessa.

Quindi ribadisco è a mio avviso un'occasione mancata, abbiamo condiviso tante cose, nel bene, nel male, sapete che siamo sempre stati direi abbastanza critici su questa scelta, ancora una volta purtroppo non mi ha colpito favorevolmente questa decisione di non proseguire pari passo ecco.

È un appunto semplicemente questo, e non è all'amministrazione del Comune di Martellago che invece so si era anche fatta promotrice probabilmente.

Presidente del Consiglio Comunale Mellinato Dino

Se ci sono risposte da dare?

Prego professore.

Architetto Buggin

Allora per quanto riguarda la distanza del 1,30 metri sugli aggetti e gli edifici, il Regolamento Edilizio riprende quanto detto dalle 42 definizioni nazionali, cioè fino a 1,30 metri non viene computato per quanto riguarda la materia edilizia, cosa significa? Significa che la distanza dei confini, la distanza tra pareti cieche, la distanza dalle parti di rispetto, non viene conteggiato, viene conteggiato solo fra pareti finestrate perché non è più materia edilizia è materia igienico sanitaria, non è più di competenza del Comune, è di competenza dello Stato.

E lo Stato sta continuando con le sentenze del Consiglio di Stato, della Cassazione, anche a sezioni riunite, a dire che il 1,30 si conteggia nel caso di pareti finestrate per cui c'è la possibilità delle persone di appoggiare, di uscire, per cui diminuire questa distanza che è istituita da una legge ancora degli anni '60 e non è mai stata modificata, è una legge dello Stato.

Per cui molti Comuni finora nei Regolamenti Edilizi avevano messo da parte la norma igienico-sanitaria e consideravano che anche fra pareti finestrate si potesse andare in deroga. Ma da due anni a questa parte, e proprio in maniera non da sezione del TAR ma di Consiglio di Stato il massimo dell'espressione della Giurisprudenza, ormai qualsiasi avvocato lo sa, è prassi nel caso di ricorsi far abbattere tutti i poggioni.

Per cui qualsiasi Regolamento non può non tenere in considerazione questo aspetto, fin tanto che, è questo lo dicono tutti gli avvocati, fin tanto che non ci sarà una nuova sentenza del Consiglio di Stato, che però verrà fatta quando sono uscite queste nuove 42 definizioni, che dirà che anche tra pareti finestrate si può non computare il 1,30 metri.



Comune di Martellago

Finora la Giurisprudenza da un'indicazione di considerarlo, per cui siccome la Giurisprudenza a quel livello è quasi normativa, non possiamo non tenerle in considerazione. Si farebbe un danno erariale all'amministrazione nel caso in cui un ricorso venisse imputato in Comune e non averla tenuta in considerazione.

Fanno quello che vogliono, non tutti i Comuni tengono in considerazione, dicono "*noi non siamo tenuti a sapere delle sentenze di Cassazione, noi guardiamo la norma*", è vero la norma dice che si può andare in deroga ma non posso non tenere in conto di qual è il punto di vista del Tribunale, come dire del massimo organo di avvocatura nel quale da un'interpretazione per la norma igienico-sanitaria molto ristretta, fintanto che questa non cambierà o non ci sarà una prima sentenza che possa metterla in discussione non me la sento io personalmente di dare un consiglio al Comune di non tenerla in considerazione.

Presidente del Consiglio Comunale Mellinato Dino

Su questo altri interventi?

Assessore Faggian prego.

Assessore Faggian Luca

Rassicuriamo il consigliere Vian in particolare, in fattispecie proprio delle distanze da costruzioni si specificano i pergolati, i gazebi aperti, e il tema soprattutto era quello delle strutture fotovoltaiche aperte, cioè queste superfici che oggi ricevono l'applicazione dei pannelli solari e che hanno un impatto anche abbastanza notevole nel territorio, perché diventano delle vere e proprie chiamiamole tettoie fotovoltaiche, per cui sotto uno ci parcheggia l'auto ma spesso hanno superfici anche considerevoli di 40 metri quadri eccetera, che la legge naturalmente consentiva di fare in termini di risparmio energetico, che in un giorno futuro si potrebbe, visto che spesso parlando con il professore Buggin, io dico che i convegni dove siamo stati c'erano più avvocati che urbanisti o architetti o geometri o tecnici, per cui ormai credo che faremo la laurea in Giurisprudenza Urbanistica eccetera.

Quindi è stato espressamente esplicitato quanto richiesto dal consigliere da parte del geometra Corò che era stato direttamente informato di questo.

Non fanno distanza tra fabbricati, è scritto.

Presidente del Consiglio Comunale Mellinato Dino

Se non ci sono altri interventi passiamo alla votazione della delibera rinominata n. 4: Approvazione del Regolamento Edilizio Comunale con relativo adeguamento.



Comune di Martellago

Presenti: n. 16

Votanti: n.16

Astenuti: n.0

Favorevoli: n.16

Contrari: n.0

All'unanimità.



Comune di Martellago