

SINTESI OSSERVAZIONE E CONTRODEDUZIONE

Segue l'esposizione schematica dell'osservazione pervenuta in data 06/12/1011 prot. 34665-2011 da parte di Lista Civica "Claudio Tessari", Lista "Lega Nord-Lega Veneto", Lista "Spinea per la Libertà", Lista "Il Popolo di Spinea" e relativa controdeduzione puntuale:

OSSERVAZIONE	CONTRODEDUZIONE
<p>1. Art. 4 - punto c: si chiede un aumento degli sporti di gronda, stante che la misura prevista, non consente uno sviluppo architettonico funzionale alle moderne tipologie edilizie;</p>	<p>1. La norma, come modificata con la variante, precisa che la sporgenza massima di questi elementi edilizi, affinché non rilevino in termini di superfici e distanze, sia di 60 cm. Sul punto è necessario precisare, come tra l'altro già esposto nelle sedute delle commissioni consiliari che hanno preceduto l'adozione del provvedimento (cfr. Edilizia e territorio, n. 4/2011 "Focus: Distanze", pagg. I - XXII), che ai fini del computo delle distanze, sono sottoposti al rispetto delle distanze minime prescritte dalla legge, tutti gli elementi costruttivi che presentano i caratteri di solidità, stabilità e immobilizzazione. Una volta che si è accertata la presenza di tali caratteristiche, le regole sulle distanze vanno rispettate in ogni caso, indipendentemente dal livello di posa, di elevazione, dai caratteri dello sviluppo aereo della costruzione, dall'uniformità e continuità della massa e dal materiale impiegato per la sua realizzazione. Vengono invece esclusi dal rispetto delle norme sulle distanze, gli aggetti di modeste dimensioni con funzioni decorative, di finitura o accessorie di limitata entità. Proprio al fine di rispettare quanto sopra indicato, si è quindi prevista una sporgenza massima che, nel rispetto dei principi sopra ricordati, fosse sufficiente a dare adeguata protezione alla costruzione, senza però venir meno alla sua "limitata dimensione". Si è però al contempo verificata la necessità di precisare che tale modalità di conteggio della sporgenza massima ammissibile deve riferirsi non solo rispetto ai fabbricati, ma anche con riferimento ai portici. Si ritiene pertanto necessario aggiungere, dopo le parole "...Non concorrono alla formazione della superficie coperta: gli sporti di gronda che sporgono non più di 60 cm dal fabbricato" le parole "<u>lo dagli elementi verticali di sostegno del portico.</u>". Per quanto sopra esposto, si ritiene di confermare il dato previsto nel rispetto delle controdeduzioni sopra esposte e di non accogliere il primo punto dell'osservazione.</p>
<p>2. Art. 4 - punto e: si chiede l'aumento dell'ampiezza dei poggioni, senza che questo costituisca s.n.p. fino a mt. 2,50; si chiede, per i garage seminterrati, di non calcolare la s.n.p. anche quando gli stessi debordino dalla superficie coperta del fabbricato.</p>	<p>2. In relazione alla richiesta di aumento dell'ampiezza dei poggioni, si ritiene l'osservazione non pertinente in quanto la profondità degli stessi non è stata oggetto di modifica. Questa prima parte del secondo punto dell'osservazione non risulta accoglibile in quanto non pertinente. Al di là dell'aspetto formale, comunque, anche dal punto di vista sostanziale, si ritiene che l'attuale norma che esclude dal conteggio della superficie netta di pavimento i poggioni con profondità non superiore a m. 2.00 sia comunque adeguata, anche in ragione del fatto che</p>

	<p>profondità superiori sono comunque realizzabili seppur con utilizzo della s.n.p. disponibile.</p> <p>In relazione alla richiesta di non computare, ai fini della superficie netta di pavimento, i locali seminterrati realizzati all'esterno della sagoma planimetrica dell'edificio, si ritiene che tale ipotesi non sia accoglibile in quanto lo scomputo di tali superfici renderebbe sicuramente più frequente la realizzazione di corpi edilizi di altezza anche fino a un metro e cinquanta sopra piano campagna (l'altezza massima ammissibile per il seminterrato è che l'intradosso del solaio sia a quota di 1,00) al di fuori della sagoma volumetrica dei piani superiori degli edifici con conseguente realizzazione di corpi edilizi di dimensioni consistenti che altererebbero in modo significativo e inadeguato le caratteristiche piano altimetriche e architettoniche del contesto e con, al contempo, ulteriori, eccessive e preoccupanti impermeabilizzazioni delle superfici fondiarie. Per quanto sopra argomentato, si ritiene la parte seconda dell'osservazione non accoglibile.</p>
<p>3. Art. 4 - punto f: si chiede di rivedere la norma dell'altezza dei fabbricati, ora calcolata all'intradosso della copertura inclinata o curva; si chiede di regolamentare la realizzazione dei sottotetti con soprasolaio di muretti e tavelloni.</p>	<p>3. Questo punto dell'osservazione riguarda due aspetti. Al primo punto si chiede di rivedere i criteri di misurazione dell'altezza degli edifici. Come già si è avuto modo di esporre in sede di seconda commissione consigliare preliminarmente all'adozione del provvedimento, l'adeguamento di tale parametro è doveroso e necessario ai fini del rispetto delle norme sulle distanze dai confini, dai fabbricati, dalle strade, ecc. (sul punto poi si rinvia a considerazioni già esposte al precedente punto 1 della presente osservazione). Si ricorda comunque, che ai fini del rispetto dei criteri insediativi previsti dal vigente PRG, si è comunque mantenuto il precedente regime di conteggio dell'altezza ai fini del rispetto delle indicazioni tipologiche contenute negli abachi tipologici. Si ritiene pertanto doveroso confermare quanto proposto e, conseguentemente, non poter accogliere la prima parte di tale punto dell'osservazione.</p> <p>Il secondo punto riguarda invece la richiesta di prevedere la possibilità di creare tramezzature interne all'interno dei locali sottotetto. Al riguardo, si rileva che si tratta di volumi tecnici che non rilevano in termini di superficie netta di pavimento e pertanto non vi sono ragionevoli argomentazioni che possano giustificare la necessità di una partitura interna di tali spazi. Qualora tali partizioni risultassero necessarie, evidentemente, la stessa natura del sottotetto perderebbe la qualificazione di semplice locale accessorio, ma dovrebbe assumere rilievo in termini di superficie netta di pavimento. Per quanto sopra, si ritiene di non poter accogliere la seconda parte di tale punto dell'osservazione.</p>
<p>4. Art. 4 - punto m: si chiede che i camini e le canne fumarie in muratura costruiti in adiacenza, con profondità fino a 1 metro (qui il testo dell'osservazione non è chiaro in quanto poi il valore sembra corretto con indicazione di un altro valore non</p>	<p>4. Anche alla luce di quanto argomentato al punto 1, si ritiene di poter accogliere, in parte, l'osservazione proposta, prevedendo l'esclusione, dal conteggio della distanza dai confini, per canne fumarie e camini con profondità fino a 50 cm. Si</p>

<p>leggibile), siano esclusi dal computo della distanza dal confine.</p> <p>5. Art. 26 - fasce di rispetto: si chiede di verificare le fasce di rispetto su canali e corsi d'acqua con percorsi modificati, eliminando così vincoli ormai inesistenti.</p>	<p>ritiene di poter accogliere parzialmente l'osservazione come sopra indicato.</p> <p>5. Quanto segnalato non costituisce oggetto della variante urbanistica. Ad ogni modo, al di là del profilo strettamente formale sulla non pertinenza dell'osservazione presentata, dal punto di vista sostanziale, si ricorda il valore ricognitivo dei vincoli e delle fasce di rispetto indicate nella cartografia e derivanti da specifiche norme di legge (codice della strada, normativa sugli elettrodotti, ecc.) espressamente richiamato all'articolo 26 ultimo comma delle vigenti norme tecniche di attuazione. Si ritiene l'osservazione non pertinente e, conseguentemente, non accoglibile.</p>
<p>6. Si chiede una norma transitoria di salvaguardia, a tutela dei titolari di pratiche edilizie giacenti presso gli Uffici comunali al momento dell'adozione della variante in oggetto.</p>	<p>6. Come già illustrato in sede di seconda commissione consigliare preliminarmente all'adozione della variante, la norma richiesta risulterebbe illegittima, come tra l'altro ben argomentato nel parere legale del 7 marzo 2011 dello studio Barel Malvestio trasmessa a questa amministrazione come allegato alle osservazioni presentate dai tecnici professionisti (archh. Massimo Chinellato, Lilia Scattolin, Aurelio Zennaro, Moreno Simionato e geom. Daniele Favaretto e geom. Orlando Rigato) con nota del 29.03.2011 proprio nella fase preliminare alla stesura definitiva della variante stessa, che è bene richiamare per esteso:</p> <p><i>"La salvaguardia opera immediatamente, dal commento stesso della deliberazione del Consiglio comunale e indipendentemente dalla pubblicazione (Cfr. art. 12 comma 3 DPR 380/2011. D'altra parte, l'amministrazione è tenuta a fare applicazione delle norme vigenti (od operanti in salvaguardia) nel momento in cui provvede, senza che la data di presentazione delle istanze possa produrre alcun effetto prenotativo rispetto alla disciplina in quel momento vigente o adottata.</i></p> <p><i>Ne consegue e che il sopravvenire di una più limitata disciplina urbanistica dopo al presentazione di una richiesta edilizia non ancora definita comporta l'immediata applicazione della misura di salvaguardia, risultando per conseguenza irrilevante la data della successiva formalizzazione e comunicazione di tale misura da parte dell'Amministrazione (Cons. Stato, Sez. Iv, 17dicembre 2008, n. 6242.)</i></p> <p><i>Resta inteso che, nel corso della durata della normativa di salvaguardia, è consentito il rilascio di titoli edilizi su progetto che si presenti conforme sia allo strumento urbanistico vigente, sia a quello in corso di approvazione, e che in caso contrario il comune ha l'onere di sospendere ogni determinazione in attesa della definitiva approvazione del piano in itinere."</i></p> <p>Per quanto sopra argomentato e in quanto non pertinente, si ritiene l'osservazione non accoglibile.</p>