



**VERBALE DELLA SEDUTA DI  
CONSIGLIO COMUNALE**

N. di reg. 45

del 20-11-2025

**O G G E T T O**

**ADOZIONE VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE PER ADEGUAMENTO DELLE N.T.O. DEL P.I. (PIANO DEGLI INTERVENTI) PER RECEPIMENTO DELLA L.R. N. 6 DEL 20 MAGGIO 2025 IN MERITO ALLE DESTINAZIONI D'USO E LORO MUTAMENTO.**

***Seduta Pubblica***

L'anno **duemilaventicinque**, il giorno **venti** del mese di **novembre** alle ore **18:00** nella Sala delle Adunanze del Consiglio, convocati i Consiglieri del Comune con lettera regolarmente notificata, si è riunito il Consiglio Comunale. Presiede il Sindaco Cunegato Armando, con la partecipazione del Segretario Generale Dott. Finelli Pasquale.

Fatto l'appello risultano:

	Presente/Assente		Presente/Assente
Cunegato Armando	Presente	Cornale Stefano Modesto	Presente
Benetti Sonia	Presente	Asnicar Paolo	Presente
Antoniazzi Luca	Presente	Pastore Stefania	Assente
Storti Enrico	Presente	Vinetti Kevin	Presente
Sbalchiero Ilaria	Presente	Cailotto Carmensita	Presente
Tomasi Antonello	Presente	Piccoli Daniele	Presente
Camposilvan Cristina	Presente		

Presenti 12 Assenti 1

*Interviene in qualità di assessore esterno senza diritto di voto:*

## O G G E T T O

**ADOZIONE VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE PER ADEGUAMENTO DELLE N.T.O. DEL P.I. (PIANO DEGLI INTERVENTI) PER RECEPIMENTO DELLA L.R. N. 6 DEL 20 MAGGIO 2025 IN MERITO ALLE DESTINAZIONI D'USO E LORO MUTAMENTO.**

Il **Sindaco** legge il titolo dell'argomento posto all'ordine del giorno. Passa, quindi, la parola all'assessore Storti Enrico per la sua relazione.

**Storti Enrico:** "Con questa proposta di delibera si tratta di avviare la procedura per una variante allo strumento urbanistico e alle norme tecniche di attuazione del Piano degli Interventi, recependo le indicazioni della legge regionale n. 6 del 20 maggio 2025. In particolare la proposta di modifica delle norme riguarda la possibilità di cambiare le destinazioni d'uso nelle aree, nei volumi, fuori terra per quanto riguarda le civili abitazioni. Proponiamo, quindi, di accogliere quanto prevede la delibera regionale che consente il cambio d'uso del piano terra, mantenendo il vincolo che, limitatamente al tessuto residenziale storico del capoluogo, per i fabbricati fronteggianti Via Lelia, Via Vittorio Emanuele, Piazza Dolomiti e Via Roma, il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra, o piano strada, sia concesso solo per insediare attività commerciali o direzionali e, quindi, non per fare garage o altro. Con l'occasione di introdurre questa modifica alle norme, recependo le indicazioni della nuova legge regionale, si propone anche di modificare l'articolo 8, sempre delle norme, in particolare nella regolamentazione di manufatti minori, inserendo la possibilità, all'interno di detti manufatti, di realizzare un wc con l'obbligo di adeguarlo al sistema fognario nel rispetto della normativa vigente e delle direttive del piano delle acque, cosa non prevista precedentemente. Si tratta ovviamente di piccoli volumi. Ora si tratta dell'avvio della procedura per l'adozione, ci saranno le pubblicazioni, poi ci saranno i tempi per le osservazioni e dovremo ritornare in Consiglio Comunale per l'approvazione definitiva. Quindi, c'è la possibilità di presentare delle osservazioni da parte dei cittadini qualora ritengano di farlo. Questo primo passaggio è la fase di adozione della variante alle norme urbanistiche".

Il **Sindaco** ringrazia ed apre la discussione. Non registra alcun intervento per cui passa subito alla fase della votazione palese, espressa per alzata di mano, il cui esito è sotto riportato.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Premesso che:

- il Comune di Recoaro Terme è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato in conferenza dei servizi in data 12.03.2015 e ratificato con Decreto nr. 37 del Presidente della Provincia in data 26.03.2015, ai sensi dell'art. 15, comma 6, della L.R. 11/2004;
- il Comune di Recoaro Terme è dotato del Piano degli interventi (PI), approvato con delibera del Consiglio Comunale nr. 56 del 28.10.2015 e successive "Varianti" al (PI), approvate con delibera del Consiglio Comunale nr. 4 del 28.02.2018 - con delibera del Consiglio Comunale nr. 77 del 15.11.2019 - con delibera del Consiglio Comunale nr. 41 del 30.12.2020 - con delibera del Consiglio Comunale nr. 70 del 22.12.2021 - con delibera del Consiglio Comunale nr. 4 del 21.03.2023 e con delibera del Consiglio Comunale nr. 10 del 03.04.2025;

Visto che:

- La Regione Veneto in data 20 maggio 2025 ha approvato la Legge regionale n. 6 "Disposizioni di adeguamento ordinamentale 2024 in materia di navigazione interna, trasporti, edilizia residenziale pubblica, procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive, ambiente, difesa del suolo, governo del territorio, recupero dei sottotetti ai fini abitativi, parchi regionali, acque minerali e termali, protezione civile e distaccamenti volontari del corpo nazionale dei vigili del fuoco";
- Il predetto provvedimento legislativo, con particolare riferimento alla materia edilizia e urbanistica, è intervenuto su alcune leggi regionali, in particolare l'art. 22 della L.R. n. 6 del 20 maggio 2025, che ha modificato l'art. 42 bis della legge regionale 23 aprile 2004, n.11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", in merito alle destinazioni d'uso e loro mutamento, prescrivendo quanto segue:

- *Ai sensi del comma 5 il mutamento della destinazione d'uso all'interno delle categorie funzionali di cui al comma 1 è sempre consentito per le singole unità immobiliari situate nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero nelle zone ad esse equipollenti, ad eccezione delle unità immobiliari seminterrate e per quelle poste al primo piano fuori terra.....Limitatamente alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra, il mutamento della destinazione d'uso di cui al comma 5 è liberamente ammesso soltanto nelle zone e negli edifici all'uopo specificatamente individuati dal P.I.*

Preso Atto che:

- Il mutamento della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante è regolamentato dall'art. 23-ter del D.P.R. 380/01 (introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera n) della legge n. 164 del 2014 e modificato dal decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024), che non trova però applicazione nelle regioni che hanno adottato una propria disciplina specifica;
- Fermo restando quanto non consentito per le zone e aree individuate alle lettere a)-b)-c)-d) ed e) del punto 6 dell'art. 42 della l.r.11/2004;

Considerato che il cambio di destinazione d'uso per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra, nelle aree o per gli edifici che non ricadono nelle zone di pericolosità individuate dai vigenti Piani Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI), dai Piani di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) delle Autorità Distrettuali di Bacino Idrografico o nelle aree soggette a fragilità di natura geologica o idrogeologica, a pericolo di valanghe ed esondazioni o che presentano caratteristiche geologiche o geomorfologiche tali da non essere idonee, possa risultare comunque ammissibile visto che non sussistono ulteriori limitazioni o altri impedimenti di natura sovraordinata;

Ritenuto pertanto necessario adeguare le N.T.O. del P.I. (Piano degli Interventi), recependo quanto prescrive la nuova Legge Regionale sui cambi di destinazione d'uso, integrando l'art. 5 delle norme come da Decisione di Giunta n.125 nella seduta del 29/09/2025.

Visto l'adeguamento della normativa, si vuole cogliere l'occasione di apportare alcune modeste variazioni all'art.8 delle NTO, in particolare nella regolamentazione dei manufatti minori, inserendo la possibilità all'interno di detti manufatti di realizzare un piccolo wc, delle dimensioni massime di mq 3.00, con l'obbligo di adeguarlo ad un sistema fognario nel rispetto della normativa vigente e alle direttive del Piano di Tutela delle Acque (P.T.A.) di cui all'art. 121, Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale";

Visto l'elaborato tecnico redatto dall'Ufficio tecnico edilizia-privata, denominato **Elaborato P.01 – Norme Tecniche Operative**

Dato atto, ai sensi dell'art. 39 comma 1, lett. a) del D.lgs 14 marzo 2013 n. 33, che lo schema di deliberazione e l'allegato tecnico sono pubblicati nell'apposito spazio sul sito internet del Comune di Recoaro Terme;

Visti:

- la Legge Regionale n.6 del 20 maggio 2025
- la Legge Regionale n.11 del 23 aprile 2004
- il D.P.R. 380/2001
- il Decreto legislativo 267/2000 e ss.mm.ii.
- lo Statuto dell'Ente

Preso atto dei pareri favorevoli di regolarità tecnica dell'atto e di regolarità contabile espressi dal Responsabile di servizio ai sensi dell'art. 49 - comma 1 - del T.U.E.L. 18/8/2000, n. 267;

Visto l'esito della votazione palese, espressa per alzata di mano, che dà il seguente risultato:

<b>Consiglieri presenti:</b>	<b>n. 12</b>	
<b>Voti favorevoli:</b>	<b>n. 12</b>	
<b>Voti contrari:</b>	<b>n. ==</b>	
<b>Astenuti:</b>		<b>n. ==</b>

## DELIBERA

Per le motivazioni sopra espresse che fanno parte integrante della presente delibera:

1) Di adottare, ai sensi degli artt. 17 e 18 della Legge regionale 23 aprile 2004 n.11 e successive modifiche ed integrazioni, la presente variante allo strumento urbanistico comunale per adeguare le N.T.O. del P.I. (Piano degli Interventi), recependo quanto prescrive la nuova Legge Regionale n. 6 del 20 maggio 2025, in merito alle destinazioni d'uso e loro mutamento, in particolare la modifica dell'art. 5 delle stesse con le seguenti indicazioni operative:

*"Il mutamento della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante è regolamentato dall'art. 22 della L.R. n. 6 del 20 maggio 2025 e dell'art. 42 bis della legge regionale 23 aprile 2004. Fatto salvo quanto non consentito per le zone e aree individuate alle lette a)-b)-c)-d) ed e) del punto 6 dell'art. 42 della l.r. 11/2004, il cambio di destinazione d'uso delle unità poste al primo piano fuori terra è liberamente consentito nelle zone del territorio destinate alla funzione residenziale, il cui insediamento risulta già consolidato, come di seguito elencate:*

- *RB – Tessuto Residenziale Basso*
- *RA – Tessuto Residenziale Alto*
- *RS – Aree Turistico-alberghiere*
- *RV – Aree a Verde Privato*

*Limitatamente al Tessuto Residenziale Storico del Capoluogo – RS01, per i fabbricati fronteggianti : Via Lelia, Via Vittorio Emanuele, Piazza Dolomiti e Via Roma, il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o piano strada, è concesso solo per insediare attività commerciali o direzionali (negozi-bar-uffici).*

2) Di modificare l'art. 8 delle N.T.O. del P.I. (Piano degli Interventi), in particolare nella regolamentazione dei manufatti minori, inserendo la possibilità all'interno di detti manufatti di realizzare un wc con l'obbligo di adeguarlo ad un sistema fognario nel rispetto della normativa vigente e alle direttive del Piano di Tutela delle Acque (P.T.A.) di cui all'art. 121, Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale";

3) Di dare atto, ai sensi della L.R. nr. 11/2004 e s.m.i., che l'elaborato della presente variante al P.I. del Comune di Recoaro Terme sono depositati agli atti e che sono pubblicati nel sito internet del Comune ai sensi dell'art. 39 comma 1, lett. a) del D.lgs. 14 marzo 2013 nr. 33;

4) Di dare atto, ai sensi dell'art. 32 della L.n. 69/2009, circa gli obblighi di pubblicazione di atti e provvedimenti amministrativi aventi effetto di pubblicità legale, che tali obblighi si intendono assolti con la pubblicazione nel proprio sito informativo dell'Amministrazione Comunale procedente, del presente atto inerente il governo del territorio;

5) Di dare atto che l'iter per l'adozione/approvazione previsto dall'articolo 18 della L.R. 23 aprile 2004, nr. 11 e s.m.i. è il seguente:

- Entro 8 giorni dall'adozione, la presente variante con la relativa documentazione ed elaborato tecnico, unitamente alla delibera di adozione sono depositati, in libera visione al pubblico, per 30 giorni consecutivi, presso la Segreteria e l'Ufficio Tecnico del Comune di Recoaro Terme, decorsi i quali, chiunque può formulare osservazioni, entro i successivi 30 giorno;
- Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato all'albo pretorio sul sito internet del Comune ai sensi dell'art. 32 della L.n. 69/2009;
- Nei 60 giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva la variante al Piano degli Interventi (P.I.);
- Copia integrale del Piano approvato con la variante verrà trasmessa alla Provincia e sarà depositata per la libera consultazione;
- Il Piano degli Interventi (P.I.) modificato con la presente variante al P.I. diventerà efficace decorsi 15 giorni dalla sua pubblicazione all'albo pretorio del Comune sul sito internet;

6) Di dare atto che l'adozione della presente variante al P.I. comporta l'attivazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della L.R. n. 23.04.2004, n. 11 e s.m.i. e dall'art. 12, comma 3, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380;

7) Di dare atto che il presente provvedimento non comporta impegni di spesa a carico del bilancio comunale.



Letto, approvato e sottoscritto.

**Il Sindaco**  
**Cunegato Armando**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

**Il Segretario Generale**  
**Dott. Finelli Pasquale**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.